

MASTERARBEIT



EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE RENTABILITÄT VON INVESTITIONEN IN ZINSHÄUSER ZUR GRÜNDERZEIT

Scherer Fabian, B.Eng.

Vorgelegt am
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft
Projektentwicklung und Projektmanagement

Betreuer
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck

Mitbetreuender Assistent
DDipl.-Ing. Bernhard Bauer

Graz am 04. September 2018

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am

(Unterschrift)

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,

date (signature)

Anmerkung

In der vorliegenden Masterarbeit wird auf eine Aufzählung beider Geschlechter oder die Verbindung beider Geschlechter in einem Wort zugunsten einer leichteren Lesbarkeit des Textes verzichtet. Es soll an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten werden, dass allgemeine Personenbezeichnungen für beide Geschlechter gleichermaßen zu verstehen sind.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Diplomarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich bei Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hans Lechner, Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck und Herrn Univ.-Doz. Dr.techn. Dipl.-Ing. Christian Hofstadler.

Besonderer Dank gebührt meiner Familie, die mich die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützte.

(Ort), am (Datum)

Kurzfassung

Das gründerzeitliche Zinshaus stellt in Österreich den größten Immobilienbestand dar. Mithilfe von Häufigkeiten von Bauschäden dieses Gebäudetyps lässt sich das Bausubstanzrisiko anhand Kosten für passende Instandsetzungsmaßnahmen einschätzen. Die Kostenunsicherheit in der Zinshaussanierung ist wesentlich höher als im Neubau. Die rechtliche Due Diligence fokussiert sich auf die allgemeine rechtliche Ankaufsprüfung, mögliche Aufstockungsmöglichkeiten und baurechtliche Auflagen bei der Sanierung des Zinshauses. Hierbei stehen besonders die baurechtlichen Auflagen, die für den Altbau ebenso gelten wie für den Neubau im Konflikt mit dem Denkmalschutz, der Wirtschaftlichkeit und der technischen Machbarkeit. Mietrechtlich ist das gründerzeitliche Zinshaus in der Miethöhe beschränkt und unterliegt strengen mietrechtlichen Auflagen. Dabei stellen unbefristete Altmietverträge die größten Risiken eines Zinshaus-Investments dar. Bei der Neuvermietung von Wohneinheiten muss ein Investor auf die zulässige Mietzinshöhe achten und sich an möglichen Zuschlägen zum aktuellen Richtwertsystem orientieren. Eine Umlage der Investitionskosten ist nur durch prozentuale Zuschläge möglich, die nur gerichtlich festgestellt werden können. Bei der Höhe des zulässigen Mietzinses spielt die Lage, der Zustand des Hauses, die Ausstattungskategorie der Wohnungen und die Befristung von Mietverträgen eine maßgebende Rolle. Mieten über der zulässigen Höhe können hohe Risiken in Form von Rückforderungsansprüchen hervorbringen. Steuerlich sind kürzere Abschreibungsdauern bei Auflagen des Denkmalschutzes möglich. Wirtschaftlich liegen die größten Potentiale bei einer Aufwertung und Nachverdichtung des Zinshauses. Aufwertungspotentiale können jedoch nur bei einer Neuvermietung realisiert werden. Die Miethöhe, die Bewirtschaftungskosten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die aktuelle Marktlage, die sich im Kapitalisierungszinssatz widerspiegelt, sind für Zinshäuser die maßgebenden wertbeeinflussenden Faktoren.

Abstract

The apartment building of the founders period is the largest real estate portfolio in Austria. With the help of frequencies of structural damage of this building type, the building fabric risk can be estimated on the basis of possible repair costs. The cost uncertainty in the apartment building renovation is much higher than in the new building. The legal due diligence focuses on the general legal purchase review, possible attic extensions and building law conditions in the renovation of the apartment building. Here are particularly the building regulations, which are valid for the old building as well as for the new building in conflict with the monument protection, the economy and the technical feasibility. Under tenancy law, the apartment building of the founders period is limited in rent and is subject to strict rental law requirements. In this context, permanent tenancy agreements represent the greatest risks of an investment in an apartment building. When re-letting housing units, an investor must pay attention to the permitted rental amount. An apportionment of the investment costs to the rent is only possible by percentage surcharges, which can only be determined by a court. In terms of the amount of allowable rent, the location, the condition of the house, the equipment category of the flats and the duration of leases play a decisive role. Rents above the permitted level can result in high risks in the form of claims for repayment. In terms of tax, shorter depreciation periods are possible in the case of conservation of historical monuments. Economically, the greatest potential lies in the revaluation and consolidation of the apartment building. However, the economical potential can only be realized with a new lease. The rent, the management costs, the economic remaining life of the building, as well as the current market situation, which is reflected in the interest rate, are the decisive factors influencing the value of this type of property.

Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung	2
0.1	Zielsetzung	3
0.2	Vorgehensweise	3
1	Das österreichische Mietzinshaus	5
1.1	Begriffsdefinition	5
1.2	Historie des Zinshauses	5
1.3	Merkmale von Gründerzeithäusern	7
1.3.1	Baustil	7
1.3.2	Flächenkennwerte	15
1.4	Investment Strategien	17
2	Methoden zur Marktwertermittlung	18
2.1	Vergleichswertverfahren	20
2.2	Sachwertverfahren	20
2.3	Ertragswertverfahren	21
2.3.1	Kapitalisierungszinssatz	24
2.3.2	Restnutzungsdauer	27
2.3.1	Bewirtschaftungskosten	29
2.4	Residualwertverfahren	32
3	Methoden zur Rentabilitätsermittlung	34
3.1	Aufgaben der Investitionsrechnung	34
3.2	Bruttoanfangsrendite	35
3.3	Nettoanfangsrendite	36
4	Zinshaus Due Diligence	37
5	Technische Due Diligence	38
5.1	Bausubstanzrisiko	38
5.2	Typische Bauteilschäden an Gründerzeitgebäuden	39
5.2.1	Häufigkeit von Bauteilschäden an Gründerzeitgebäuden	41
5.2.2	Instandsetzungsmaßnahmen	43
5.2.3	Bandbreite an Instandsetzungskosten	45
5.3	Modernisierungsschwerpunkte	50
5.4	Kostenkennwerte für die Sanierung und Nachverdichtung	52
5.4.1	Kostenunsicherheit	52
5.4.2	Kostenkennwerte Instandsetzung und Modernisierung	53
5.4.3	Kostenschätzung mittels Vergleichswerten	55
5.4.4	Kostenkennwerte Dachgeschossausbau	61
6	Rechtliche Due Diligence	63
6.1	Allgemeine rechtliche Überprüfungen	63
6.2	Bebauungsdichte, Aufstockung und Dachausbau	64
6.3	Baurechtliche Besonderheiten für Gründerzeithäuser	64
6.3.1	Konflikt Denkmalschutz und Stand der Technik	65
6.3.2	Technische Diskrepanzen	66
6.3.3	Wirtschaftliche Aspekte einer Nachrüstung	67
7	Mietrechtliche Due Diligence	68
7.1	Anwendungsbereich des Mietrechtgesetzes	69

7.1.1	Vollanwendungsbereich	69
7.1.2	Teilanwendungsbereich	69
7.1.3	Vollausnahme des MRG	70
7.2	Preisschutz des MRG	71
7.3	Bestandschutz des MRG.....	72
7.4	Mietzinsbildung bei Neuvermietung.....	73
7.4.1	Ausstattungskategorien.....	73
7.4.2	Der angemessene Mietzins	74
7.4.3	Der Richtwertmietzins	75
7.4.1	Freier Mietzins	77
7.5	Weitere mögliche Mietzinsarten	80
7.5.1	Friedenszins und Mietzins gemäß §45 MRG	80
7.5.2	Kategoriemietzins.....	81
7.5.3	Hauptmietzins nach förderrechtlichen Bestimmungen	81
7.5.4	Möglichkeiten eines erhöhten Mietzinses gem. § 18 MRG	82
7.6	Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG.....	83
7.6.1	Richtwerte nach Bundesländern.....	83
7.6.2	Kriterienkatalog für Zu- und Abschläge zum Richtwert	85
7.6.3	Der Lagezuschlag	90
7.6.4	Beispiel zur Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses	95
7.7	Mietrechtliche Ankaufsprüfung	100
7.7.1	Die zulässige Mietzinshöhe	100
7.7.2	Befristung von Mietverträgen.....	101
7.7.3	Mietvertragliche Szenarien im Ankauf von Zinshäusern in Österreich.....	102
7.7.4	Mietertragssteigerung	104
7.7.5	Risiko Mietzinsüberprüfung durch Schlichtungsstelle	106
7.7.6	Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Sanierung	108
7.8	Exkurs: Mietzinsregulierungen in Deutschland	109
7.8.1	Vergleichsmietsystem	109
7.8.2	Mietpreisbegrenzungen außerhalb des Vergleichsmietsystems	110
8	Steuerliche Einflussfaktoren	113
8.1	Investitionen in das Mietobjekt	113
8.1.1	Absetzung für Abnutzung	113
8.1.2	Steuervorteile bei Denkmalschutz	114
8.1.3	Herstellungskosten.....	115
8.1.4	Instandsetzungsaufwendungen	115
8.1.5	Instandhaltungskosten	116
8.1.1	Tätigkeit als „Liebhaberei“	116
8.1.2	Exkurs: Steuerliche Besonderheiten in Deutschland	116
8.2	Kaufnebenkosten und Steuern beim Immobilienerwerb.....	117
8.2.1	Grunderwerbsteuer	117
8.2.2	Grundbuchsgebühr	117
8.2.3	Anwalts- oder Notarskosten	117
8.2.4	Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften	118
8.2.5	Maklerprovision.....	118
8.2.1	Zusammenfassung der Kaufnebenkosten	119
8.3	Immobilienvererbssteuer bei Veräußerung	120
9	Wirtschaftliche Due Diligence	121
9.1	Mieterstruktur österreichischer Zinshäuser.....	121
9.2	Mietpotentiale.....	122
9.3	Bewirtschaftungsrisiko.....	127

9.4	Umlagefähige Bewirtschaftungskosten.....	130
9.5	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	135
9.5.1	Erhaltungskosten	136
9.5.2	Nicht umlegbare Verwaltungskosten	140
9.5.3	Mietausfallwagnis.....	141
9.5.4	Leerstandskosten.....	142
9.6	Nutzungskonzept – Vermietbarkeitsanalyse.....	142
9.6.1	Nutzungskonzepte in Zinshäusern	142
9.6.2	Wohnungszusammenlegung.....	144
9.6.3	Wohnungsteilung	145
9.6.4	Wertentwicklung der Immobilie.....	145
9.7	Zinsentwicklung Baufinanzierung	148
9.8	Marktlage für österreichische Mietzinshäuser	149
9.8.1	Grazer Zinshausmarkt.....	150
9.8.2	Wiener Zinshausmarkt	150
9.9	Standortrisiko.....	153
9.10	Exkurs: Förderung einer umfassenden Sanierung.....	154
9.10.1	Voraussetzungen	154
9.10.2	Förderbare Maßnahmen	156
9.10.3	Höhe der förderbaren Kosten.....	157
9.10.4	Art der Förderung.....	157
9.10.5	Hauptmietzins bei Neuvermietung.....	158
10	Fallbeispiel - Investition in Muster-Zinshaus	159
10.1	Befundaufnahme.....	161
10.2	Mietzinsermittlungen	166
10.2.1	Zulässige Mietzinse nach MRG.....	166
10.2.2	Freier Mietzins	166
10.2.3	Maximal zulässiger Richtwertmietzins	168
10.3	Ermittlungen des Marktwertes	172
10.3.1	Ermittlung des Bodenwertes.....	172
10.3.2	Annahmen zur Marktwertermittlung.....	175
10.3.3	Mietzinsszenarios Muster-Zinshaus	176
10.3.4	Einfluss von Bestandsmietverträgen auf den Ertragswert.....	179
10.3.1	Potentiale durch Neuvermietung und Kategorieanhebung.....	180
10.3.2	Einfluss des Erhaltungszustands auf den Ertragswert	182
10.3.3	Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Faktoren.....	183
10.4	Investitionsszenarien.....	185
10.4.1	Investitionen bei Neuvermietung	186
10.4.2	Neuvermietungspotential und Nachverdichtung	190
10.4.3	Umfassende Sanierung und Nachverdichtung.....	195
10.4.4	Zusammenfassung Investitionsszenarien.....	201
11	Zusammenfassung	202
11.1	Einflussfaktoren	202
11.2	Wertminderungsrisiken.....	203
11.3	Wertsteigerungschancen.....	204
12	Fazit und Ausblick	205

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Straßenzug mit prunkvollen Fassaden in Graz	7
Abbildung 2: Entwicklung einer Mietskaserne vom 18. -19. Jahrhunderts	8
Abbildung 3: Grundrisse der drei gründerzeitlichen Gebäudetypen in Wien	8
Abbildung 4: Fassadengestaltung eines gründerzeitlichen Zinshauses Graz	10
Abbildung 5: Schnitt durch ein gründerzeitliches Mietshaus	11
Abbildung 6: Palais Kottulinsky, erbaut 1853 in der Elisabethstraße 29 in Graz..	12
Abbildung 7: Grundriss eines gründerzeitlichen Stadtpalais in Graz.....	13
Abbildung 8: Typische Gestaltung einer Mietskaserne	14
Abbildung 9: Regelgeschoss einer gründerzeitlichen Mietskaserne in Graz.....	15
Abbildung 10: Wertermittlungsverfahren nach ÖNORM B1802:1997-12-01	19
Abbildung 11: Ableitung des Verkehrswertes	19
Abbildung 12: Prozess des Ertragswertverfahrens	24
Abbildung 13: Durchschnittsrenditen in Prozent nach Regionen	27
Abbildung 14: Auswirkungen des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer auf den Vervielfältiger.....	29
Abbildung 15: Häufigkeitsdiagramm schadensfreier Gründerzeitgebäude	38
Abbildung 16: Gründerzeithaus und deren übliche Konstruktionen	39
Abbildung 17: Häufigkeit beschädigter Bauteilgruppen in Gründerzeitgebäuden	43
Abbildung 18: Lebenszyklus von Bauteilen.....	44
Abbildung 19: Unsanierter und Sanierter Altbau zur Gründerzeit	52
Abbildung 20: Regionalfaktoren für Österreich 2016	60
Abbildung 21: Ausstattungskategorien gemäß §15a MRG	73
Abbildung 22: Ermittlung des angemessenen Mietzinses	75
Abbildung 23: Übersicht über die Mietzinsbildung (1)	78
Abbildung 24: Übersicht über die Mietzinsbildung (2)	79
Abbildung 25: Zusammenfassung Richtwertmietzins.....	83
Abbildung 26: Maximal mögliche Lagezuschläge in Wien (Stand Jänner 2018) ..	93
Abbildung 27: Grauzone Mieten im Gründerzeitviertel.....	101
Abbildung 28: Mietvertragliche Szenarien.....	103
Abbildung 29: Unbefristete und Befristete private Mietverträge 2011 in €/m ² Bruttomiete	106
Abbildung 30: Kostenaufteilung der Bewirtschaftungskosten	127
Abbildung 31: Jährliche Betriebskosten für eine 185,6 m ² Wohnung in einem Grazer Gründerzeithaus	131
Abbildung 32: Aufteilung der Mietkosten für Grazer Altbauwohnung	134
Abbildung 33: Durchschnittliche Nutzung der Gesamtnutzfläche in Wiener Mietzinshäusern	142
Abbildung 34: Durchschnittliche Verteilung der Wohnnutzfläche auf die mietrechtlichen Ausstattungskategorien	143

Abbildung 35: Wohnimmobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen in Österreich.....	146
Abbildung 36: Langfristige Entwicklung in der Baufinanzierung.....	148
Abbildung 37: Wohngebäudebestand in Österreich nach Errichtungsjahr	149
Abbildung 38: Durchschnittspreise nach Wiener Regionen	152
Abbildung 39: Veränderung der Bevölkerungszahl 2015-2034, insgesamt nach Bezirken	153
Abbildung 40: 3D Kartenansicht des Gebäudes Parkstraße 9, 8010 Graz	159
Abbildung 41: Eckzinshaus Parkstraße 9, 8010 Graz.....	160
Abbildung 42: Flächenwidmungsplan, allgemeines Wohngebiet	161
Abbildung 43: Katasterplan Parkstraße 9 (modifiziert) aus GIS Steiermark.....	162
Abbildung 44: Grundbuchauszug Liegenschaft Parkstraße 9	162
Abbildung 45: Schutzzonen Graz, Parkstraße 9	164
Abbildung 46: Lärmkarte Parkstraße, Graz.....	165
Abbildung 47: Einfluss des Mietzinses auf den Ertragswert der Immobilie	179
Abbildung 48: Ertragswerte nach Mietpotential des Muster-Zinshauses.....	182
Abbildung 49: Ertragswerte je Zustand und Instandhaltungskosten	183
Abbildung 50: Ertragswerte des Musterzinshauses je Zustand, Mietzins und Vervielfältiger.....	184
Abbildung 51: Rendite je Investition und Mietpotential.....	188
Abbildung 52: Renditen je Investition und Ertragspotential.....	193
Abbildung 53: Umfassend saniertes Zinshaus mit Dachgeschossausbau nahe Parkstraße 9.....	195
Abbildung 54: Rendite nach umfassender Sanierung mit und ohne Nachverdichtung	199
Abbildung 55: Zusammenfassung Investitionsszenarien	201

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur Nettonutzfläche für Dachgeschossausbauten	16
Tabelle 2: Richtpreise für Herstellkosten Mehrfamilienhäuser mit normaler Raumhöhe in Wien (2017)	20
Tabelle 3: Durchschnittliche Mietdauer Österreich WIFO-Berechnungen.....	22
Tabelle 4: Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson.....	22
Tabelle 5: Möglichkeit der Ermittlung eines nachhaltigen Hauptmietzinses mithilfe einer Gewichtung hinsichtlich restlicher Mietvertragsdauer.....	23
Tabelle 6: Kapitalisierungszinssätze bei österreichischen Mietzinshäusern	25
Tabelle 7: Empfehlung Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaften.....	25
Tabelle 8: Aktuelle Bruttoanfangsrenditen in den Wiener Regionen	26
Tabelle 9: Vergleich Restnutzungsdauer und Instandhaltungssatz.....	30
Tabelle 10: Beispielhafte Ertragswertermittlung mit aufgeschlüsselten Betriebskosten eines Mietzinshauses	31
Tabelle 11: Statisches Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3 (vgl. ÖNORM B 1802-3, 15, Anhang A)	33
Tabelle 12: Schadenshäufigkeit von Bauteilkategorien an Gründerzeitgebäuden	42
Tabelle 13: Erneuerungszyklen von Gründerzeithäusern	45
Tabelle 14: Instandsetzungskosten stark beeinträchtigter Bausubstanz.....	48
Tabelle 15: Kostenunsicherheiten je Kostenermittlungsstufe.....	53
Tabelle 16: Kosteneinflüsse und ihre möglichen Auswirkungen	53
Tabelle 17: Kostenkennwerte Zinshaus Sanierung.....	54
Tabelle 18: Maximal förderbare Gesamtbaukosten für die Sockelsanierung in Wien	55
Tabelle 19: Kategorisierung der Kostengruppen nach DIN 276	57
Tabelle 21: Baukosten für Wohngebäude nach Baualtersstufen nach <i>Schmitz</i> ...59	59
Tabelle 22: Anpassungsfaktor BKI Vergleichswerte	60
Tabelle 23: Vergleichswerte Instandsetzung und Modernisierung städtischer Gründerzeitgebäude Stand 2. Quartal 2018 Steiermark.....	61
Tabelle 24: Beispiel über Baukosten eines Dachausbaus nach Fortmüller	62
Tabelle 25: Neue Mietzins Richtwerte laut MRG ab 1.04.2017	76
Tabelle 28: Zuschläge für Baukostenanteile in Wien	84
Tabelle 29: Zuschläge für die Baukostenanteile der Ausstattungen über der Normwohnung in der Steiermark.....	85
Tabelle 31: Kriterium Stockwerkslage.....	86
Tabelle 32: Kriterium Lage innerhalb des Stockwerks	86
Tabelle 33: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung der über- und unterdurchschnittlichen Ausstattung der Wohnung.	87
Tabelle 34: Zu- und Anschläge bei der Beurteilung der sonstigen Ausstattung der Wohnung	88

Tabelle 35: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung der Grundrissgestaltung der Wohnung	88
Tabelle 36: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung des Erhaltungszustandes der Wohnung	89
Tabelle 37: Abschläge vom Richtwert gem. §16 (2) Z 6 MRG	89
Tabelle 38: Grundkostenanteile in Prozent des Richtwertes.....	96
Tabelle 39: Ermittlung des Grundkostenanteils für Beispielwohnung in Graz	97
Tabelle 40: Beispiel Ermittlung zulässiger Richtwertmietzins in Grazer Altbauwohnung.....	98
Tabelle 41: Mietzinsbildung im Anwendungsbereich des MRG	100
Tabelle 42: Wahrscheinlichkeiten von Mietzinsszenarien	104
Tabelle 43: Beispiel Möbelmiete nach §25 MRG	105
Tabelle 44: Maximale Maklerprovisionen exkl. 20% MwSt. in Österreich	118
Tabelle 45: Zusammenfassende Darstellung der Kaufnebenkosten in Österreich	119
Tabelle 46: Durchschnittlich prozentuale Verteilung der Mietzinsbindungsarten in Wien	122
Tabelle 47: Mietzinsliste IST - Vermietung (eigene Darstellung)	123
Tabelle 48: Leerstand- und Potentialanalyse (eigene Darstellung).....	124
Tabelle 49: Zusammenfassung des Mietpotentials (eigene Darstellung).....	125
Tabelle 50: Ermittlung der Bruttoanfangsrendite und Potentialrenditen (eigene Darstellung)	125
Tabelle 51: Ermittlung der Bruttoanfangsrendite.....	126
Tabelle 52: Bewirtschaftungskosten nach WertR 2006 (Deutschland)	128
Tabelle 53: Bewirtschaftungskosten und deren Höhe.....	128
Tabelle 55: Kennwerte für Betriebskosten nach Immobilienart	133
Tabelle 56: Durchschnittliche Wohnkosten nach Ausstattungskategorie und Bauperiode.....	135
Tabelle 57: Erhaltungskosten nach <i>Potyka/Zabrana</i>	138
Tabelle 58: Instandhaltungskosten nach Kranewitter.....	139
Tabelle 59: Instandhaltungskosten bei österreichischen Mietzinshäusern nach <i>Malloth/Stocker</i>	139
Tabelle 60: Zinshaus Instandhaltungskosten nach Zustandsskala nach <i>Malloth/Stocker</i>	140
Tabelle 61: Empirische Ermittlung nichtumlegbarer Verwaltungskosten.....	141
Tabelle 62: Mietausfallwagnis bei österreichischen Mietzinshäusern nach Lage und Nutzungsarten in Prozent des Rohertrages.....	141
Tabelle 63: Wohnimmobilienindex der OeNB	147
Tabelle 65: Ermittlung der Wertsteigerung gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien	148
Tabelle 66: wärmetechnische Mindestanforderungen für Bestandsgeschoße (US)	155
Tabelle 67: wärmetechnische Mindestanforderungen bei Neuschaffung von Wohnraum (z.B.: Dachgeschoßausbauten).....	155
Tabelle 68: Abmessungen und Flächen Parkstraße 9, 8010 Graz.....	163

Tabelle 69: Aktuelle Regelungen zur Höhe des Hauptmietzinses je Ausstattungskategorie für Gründerzeitbauten in Graz.....	166
Tabelle 70: Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise in Graz Stand Mai 2018 (Mietpreise inkl. BK und Ust.)	167
Tabelle 71: Durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in Graz.....	167
Tabelle 72: Ermittlung maximal zulässiger Richtwertmietzins nach Modernisierung 2.OG	170
Tabelle 73: Zulässige Richtwertmietzinse nach Modernisierung.....	171
Tabelle 74: Parameter für das Residualwertverfahren des Muster Zinshauses .	173
Tabelle 75: Ermittlung des tragbaren Bodenwertes für Parkstraße 9.....	174
Tabelle 76: Parameter zur Marktwertermittlung des Zinshauses	175
Tabelle 77: Bestandsmietverhältnisse Muster Zinshaus nach Studie von <i>Friedl</i> 176	
Tabelle 78: Mietzinsliste Muster Zinshaus	177
Tabelle 79: Ertragswertermittlung nach Mietzinsliste Muster-Zinshaus	178
Tabelle 80: Annahme des Mietzinses je Erhaltungszustand.....	179
Tabelle 81: Mietzinsliste Muster-Zinshaus Neuvermietung.....	180
Tabelle 82: Ermittlung eines nachhaltigen Mietzinses des Muster-Zinshauses .	181
Tabelle 83: Mietzinsliste Muster-Zinshaus Neuvermietung mit Kategorieanhebung	181
Tabelle 84: Zusammenfassung der möglichen Hauptmietzinse und Ertragswerte	181
Tabelle 85: Instandhaltungskosten nach Erhaltungszustand	182
Tabelle 86: Ertragswerte je Zustand und Instandhaltungskosten	183
Tabelle 87: Ertragswerte in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz und Zustand des Zinshauses	184
Tabelle 88: Annahmen Investitionsrechnung bei Neuvermietungspotential	185
Tabelle 89: Potentialvermietung Musterzinshaus.....	186
Tabelle 90: Jahresroherträge nach Ist- und Potential-Vermietung.....	187
Tabelle 91: Investition bei Neuvermietung Muster-Zinshaus	187
Tabelle 92: Ertragswert Muster-Zinshaus nach Neuvermietung und Kategorieanhebung	189
Tabelle 93: Flächen mit Nachverdichtung.....	190
Tabelle 94: Mietzinsliste Ist-Vermietung, Potential und Nachverdichtung.....	190
Tabelle 95: Rotherträge Ist-Vermietung, Potential und Nachverdichtung	191
Tabelle 96: Investition in Muster-Zinshaus (Neuvermietung und Nachverdichtung)	192
Tabelle 97: Ertragswert nach umfassender Sanierung Muster-Zinshaus.....	194
Tabelle 98: Fiktiver Ertragswert Parkstraße 9.....	197
Tabelle 99: Mietzinsliste nach umfassender Sanierung und Modernisierung	198
Tabelle 100: Rotherträge nach umfassender Sanierung und Nachverdichtung ..	198
Tabelle 101: Investition in Muster-Zinshaus (umfassende Sanierung und Modernisierung)	199

Tabelle 102: Ertragswert Muster Zinshaus nach Modernisierung und
Nachverdichtung200

Abkürzungsverzeichnis

ARY	All Risk Yield
Afa	Absetzung für Abnutzung
BAR	Bruttoanfangsrendite
BGF	Bruttogesamtfläche bzw. Bruttogeschossfläche
BK	Betriebskosten
BKI	Baukostenindex
Bzw.	Beziehungsweise
GB	Grundbuch
GFZ	Geschossflächenzahl
GIY	Gross Initial Yield
HK	Herstellkosten
HMZ	Hauptmietzins
i.d.R.	in der Regel
IRR	Internal Rate of Return
MRG	Mietrechtsgesetz
MwSt	Mehrwertsteuer
NK	Nebenkosten
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellkosten
NAR	Nettoanfangsrendite
OGH	Oberer Gerichtshof
RW	Richtwert
Ust.	Umsatzsteuer
VoFi	Vollständiger Finanzplan
vH	von Hundert
WertV	Wertermittlungsverordnung (Deutschland)
WertR	Wertermittlungsrichtlinie (Deutschland)
WNFI	Wohnnutzfläche

0 Einleitung

Gründerzeitliche Mietshäuser prägen den Charakter der österreichischen Großstädte und sind nicht nur aufgrund Ihrer zeitlos schönen und großzügigeren Architektur beliebt, sondern sind seit über 100 Jahren eine beliebte Anlageform für private und institutionelle Investoren.

Innerstädtische Immobilien sind allgemein aufgrund des demographischen Wandels, der Bevölkerungsentwicklung und besonders der Entwicklungen der österreichischen Hauptstädte als Anlageform immer beliebter. Da in guten innerstädtischen Lagen in Österreich gründerzeitliche Mietshäuser dominieren, ist eine Analyse dieses Gebäudetyps erstrebenswert.

Am Kapitalmarkt suchen vor allem Pensionsfonds, Versicherungen, gewerbliche Immobiliengesellschaften sowie Privatanleger nach soliden und wertstabilen Investitionen. Österreichische innerstädtische Mietshäuser als Kapitalanlage sind daher besonders nach der Finanzkrise um 2008 im Fokus der Anleger. Dieser Ansturm auf diese Anlageform hat einen enormen Preisanstieg mit sich gebracht. *„Trotz drastisch gestiegener Preise in den vergangenen Jahren ist das Zinshaus immer noch eine beliebte Anlageform“¹*

Die Renditen Das Gebäude selbst, die Mieter und weitere Risiken der Immobilieninvestition bleiben jedoch die gleichen. Dies macht eine besonders gründliche Prüfung der Einflussfaktoren auf die Investition in diesen Gebäudetyp umso wichtiger.

Aufgrund der aktuellen „Nullzinspolitik“ kaufen institutionelle Anleger wie z.B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Fondsgesellschaften und Kapitalanlagegesellschaften aus **„Alternativlosigkeit am Kapitalmarkt“** hochpreisige Immobilien mit der Spekulation auf weiter steigende Kaufpreise oder zukünftige Potentiale aufgrund stark steigender Mieten.

In aktuellen Diskussionen zum Thema Immobilieninvestments wird behauptet, dass Renditen bei den aktuellen Kaufpreisen für Gründerzeitbauten kaum noch zu erzielen sind.²

Diese Arbeit versucht zu klären, ob diese Aussage zutrifft, indem sie die maßgebenden Einflussfaktoren auf die Rentabilität von Investitionen in österreichische Altmietshäuser analysiert, Potentiale aufzeigt und eine Übersicht über aktuell mögliche Renditen dieser Anlageform aufzeigt.

¹ H, S. V. M. B.: Das Haus mit dem gewissen Zins. <https://derstandard.at/2000055173123/Das-Haus-mit-dem-gewissen-Zins>. Datum des Zugriffs: 18.08.2018.

²Vgl.: Renditen mit Stil: Dachboden-Ausbau macht Immobilien-Investments lukrativ. <https://www.trend.at/leben/wohnen/renditen-stil-dachboden-ausbau-immobilien-investments-372974>. Datum des Zugriffs: 26.07.17.

0.1 Zielsetzung

Im Rahmen dieser Arbeit sollen folgende zwei Hauptfragen erörtert werden:

- A) Welche Faktoren beeinflussen den **Wert** eines österreichischen Mietzinshauses?
- B) Welche Faktoren beeinflussen die **Rentabilität** (Rendite) solch einer Immobilieninvestition?

Dabei soll in dieser Arbeit ausgewählte bauliche, rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Themen die die Investition in gründerzeitliche Mietshäuser betreffen analysiert und deren Einfluss auf die Rentabilität des Investments verdeutlicht werden.

Hinsichtlich der baulichen Aspekte soll eine Übersicht häufiger Bauschäden, sowie Kostenkennwerte zur Abschätzung von Sanierungskosten herausgearbeitet werden.

Eine Analyse der rechtlichen Themen beim Zinshausankauf soll mögliche Risiken und Potentiale aufzeigen. Dabei liegt der Fokus auf mietrechtliche Bestimmungen, die explizit diesen Gebäudetyp betreffen.

Die steuerliche Betrachtung des Immobilieninvestments soll klären welche Steuerungsmöglichkeiten beim Zinshausinvestment bestehen.

Die wirtschaftliche Analyse soll die Wert- und Rentabilitätsbeeinflussenden Faktoren aufzeigen. Der Fokus liegt dabei auf wirtschaftliche Risiken und Potentiale wie das Bewirtschaftungsrisiko, die Wertentwicklung der Immobilie, das Mietpotential, sowie da Standort- und Finanzierungsrisiko.

0.2 Vorgehensweise

Zu Beginn wird das österreichische Mietshaus definiert und dessen historischen Hintergrund und Merkmale des Gebäudetyps dargestellt. Daraufhin folgen die Grundlagen zur Marktwert- und Rentabilitätsmittlung von Immobilieninvestitionen.

In der darauffolgenden Ankaufsprüfung, der sogenannten *Due Diligence*, wird auf den betrachteten Gebäudetyp eingegangen und dessen Besonderheiten herausgearbeitet. Dabei wird besonders auf wichtige Bestimmungen des österreichischen Mietrechtsgesetzes eingegangen.

Der *Due Diligence Prozess* für den Ankauf von österreichischen „Zinshäusern“ zur Gründerzeit wird in dieser Arbeit in folgende Rubriken eingeteilt:

- **Technische Einflussfaktoren**

Es wird auf das Bausubstanzrisiko eingegangen, indem die Häufigkeit von Schäden an städtischen Gründerzeitgebäuden und deren gängige In-

standsetzungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Mögliche Modernisierungsschwerpunkte des Gebäudetyps, sowie Kennwerte zum Instandsetzungsaufwand geben Richtwerte zum nötigen Investitionsvolumen.

- **Rechtliche Einflussfaktoren**

Die rechtliche Prüfung behandelt im Wesentlichen mietrechtliche, baurechtliche und haftungsrechtliche Fragen beim Betreiben von Zinshäusern. Es werden besonders die mietrechtlichen Besonderheiten dargestellt und deren Einfluss auf die Ertragssituation verdeutlicht.

- **Steuerliche Einflussfaktoren**

Es werden die steuerlichen Themen beim Immobilienerwerb wie z.B. Transaktionskosten, die Abschreibungen für Abnutzung (AfA), Ertragsteuern und Steuern bei einer Veräußerung einer Immobilie beschrieben.

- **Wirtschaftliche Einflussfaktoren**

Der wirtschaftliche Fokus liegt hier auf der Ertragsschätzung der Immobilie. Der wirtschaftliche Erfolg hängt dabei von der Mieterstruktur, dem Bewirtschaftungsrisiko, von dem Nutzungskonzept und der Wertentwicklung der Immobilie ab. Hierfür werden alle relevanten Bewirtschaftungsfaktoren erläutert und anhand der Literatur, sowie mithilfe verfügbarer Studien Kostenkennwerte für eine langfristige Bewirtschaftung von Zinshäusern herausgearbeitet. Im Rahmen der wirtschaftlichen Due Diligence wird die Marktlage für österreichische Mietshäuser beschrieben und das Standortrisiko für Graz abgeschätzt. Des Weiteren werden wirtschaftliche Fördermöglichkeiten einer Zinshaus Sanierung aufgezeigt, die für bestimmte Investorengruppen relevant sein können

Nach der Darstellung der relevanten Due Diligence Faktoren werden in einem Fallbeispiel die gewonnenen Erkenntnisse über die wesentlichen Einflussfaktoren auf den Marktwert und auf die Rentabilität von Investition in gründerzeitliche Zinshäuser verdeutlicht.

Mithilfe von Expertenbefragungen werden getroffene Annahmen für Mietzinsermittlungen, Parameter für Boden- und Ertragswerte, Kostenkennwerte für bauliche Maßnahmen, sowie Grundstücks- und Kaufpreise validiert.

1 Das österreichische Mietzinshaus

Bei österreichischen Mietzinshäusern handelt es sich nicht nur um essentielle Bestandteile der österreichischen Geschichte und Lebenskultur, sondern auch um Veranlagungsmöglichkeiten, die vor allem in Zeiten von Unsicherheit und instabilen Wirtschafts- und Finanzmärkten von großem Interesse sind. Um ein tieferes Verständnis für diesen Gebäudetyp zu erhalten wird im Rahmen des ersten Kapitels das Mietzinshaus vorgestellt, dessen geschichtliche Hintergrund aufgezeigt und die baulichen Merkmale beschrieben.

1.1 Begriffsdefinition

In der Immobilienpraxis wird unter einem Zinshaus ein mehrgeschossiges Objekt mit mehreren Mieteinheiten, welche zum Großteil aus Wohnungen bestehen, verstanden.³

In der Literatur lassen sich unterschiedliche Bezeichnungen für das österreichische Mietshaus finden. Der in dieser Arbeit behandelte Gebäudetyp, ein Mietshaus, dass zur Gründerzeit erbaut wurde und mehrere Mieteinheiten besitzt, kann *Altmietshaus*, *Mietzinshaus*, *Mietwohnhaus* oder *Zinshaus* genannt werden. Jüngere oder auch neu erbaute Mietshäuser werden in Österreich ebenfalls Zinshäuser genannt, obwohl dieser Begriff ursprünglich für gründerzeitliche Mietshäuser, erbaut vor 1945, vorbehalten war.

Die Bezeichnung „Zinshaus“ lässt sich daraus ableiten, dass für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsflächen in diesem Gebäudetyp ein Entgelt, der sogenannte Mietzins, verlangt wird. Dieser Begriff erklärt die Funktion dieses Gebäudetyps sehr treffend. Es soll ein Zins für das eingesetzte Kapital, in diesem Fall der Mietzins, erwirtschaftet werden. Dieser Mietzins ist jedoch seit einiger Zeit in den meisten Fällen stark reguliert und unterliegt in Österreich strengen Schutzbestimmungen.

1.2 Historie des Zinshauses

Errichtet wurde der Großteil der Zinshäuser in der Mitte des neunzehnten bis Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts in der so genannten Gründerzeit. Der Begriff „Gründerzeit“ entstand aus einer liberalistisch-kapitalistischen Tendenz, welche zur Industrialisierung der Monarchie führte. Der Ursprung reicht in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück und fand sein Ende in den zwanzig Jahren des 20. Jahrhunderts.⁴

³ Vgl. FUNK, M.: Immobilien-Lexikon Österreich. 2003. S. 175

⁴ Vgl. BOBEK, H; LICHTENBERGER, E.: Wien. S. 26.

„Die Stadtgeschichte des 19. Jahrhunderts in Europa verlief Hand in Hand mit der Geschichte der Selbstbefreiung des Bürgertums und seines Aufstiegs zur ökonomisch führenden Klasse. Nicht nur erkämpfte sich das Bürgertum selbst Freiheiten und Rechte, sein Freiheitsstreben mündete auch in einer Stärkung der Städte und Gemeinden und deren Selbstverwaltung. Die neuen Wohntypologien, Stadtteile und Städte waren ein materialisiertes Abbild der Abläufe und stellten eine zutiefst bürgerliche Entwicklung dar. Noch nie zuvor hatte es so viele StadtbewohnerInnen ohne eigenen Grundbesitz gegeben. Zwar war auch schon im Mittelalter Miete gebräuchlich gewesen, jetzt wurde sie aber zur vorherrschenden Wohnform. Von den neuen Eigentumsgesetzen, die Grund und Boden zu einer am freien Markt verfügbaren Ware machten“.⁵

Für Österreich kann sagen, dass die Märzrevolution 1848 /49 Auslöser für die Gründerzeit war. In Wien ist beispielsweise die relevante Bauperiode der Gründerzeit im Zeitraum zwischen 1848 und 1918. Die Industrialisierung und Liberalisierung ermöglichten die Entfaltung eines neuen Unternehmertums, dass zu einem explosionsartigen Bevölkerungswachstum in den Städten führte. Dies hat den Bedarf an Wohnraum in der Stadt enorm erhöht und war der Grund für die Errichtung der für Wien typischen Zinshäuser. Der enorme Wohnraumbedarf herrschte überwiegend in den Außenbezirken, da die Bauaktivitäten im Stadtkern größtenteils repräsentativer Bauten diente und nicht der Schaffung von Wohnraum.⁶

Wohlhabende Bauherren errichteten mehrgeschossige und von außen aufwendig gestaltete Gebäude. Die zur Straße zugewandte Fassade wurde im Stil des Historismus häufig mit dekorativen Stuckelementen verziert. Das Gebäude musste zumindest von außen den Eindruck vermitteln, dass Geld keine Rolle spielt, um den Status des Bauherrn zu wahren. Die von der Straße abgewandte Seite der Wohnhäuser, die Hofseite, wurde oft deutlich einfacher und weniger prunkvoll gestaltet. Um den vorhandenen Bauplatz bestmöglich auszunutzen, wurden die Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet. Durch diese Bauweise konnten auf begrenztem Raum möglichst viele Mietwohnungen errichtet werden, was die Rentabilität der Gebäude erhöhte.⁷

Die Zinshäuser wurden in der Gründerzeit meist von Privatinvestoren errichtet. Diese dienten als Kapitalanlage der wohlhabenden Bevölkerung. Die meisten Zinshäuser standen somit im Alleineigentum. Viele Zinshäuser sind noch heute im Privatbesitz und sind meist von professionellen Hausverwaltungen betreut. Durch die Erbfolge wurde ein Zinshaus allerdings oftmals auf mehrere Eigentümer in Form des ideellen Miteigentums aufgeteilt.⁸

⁵ PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. S. 32.

⁶ Vgl. Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/2018.. S. 5

⁷ Dominik Ulrich: Das Wiener Gründerzeit-Zinshaus Im Wandel der Zeit. S. 12-23

⁸ Vgl. Was ist ein Zinshaus | Immomarie. <https://www.immomarie.at/immomarie-news/was-ist-ein-zinshaus>. Datum des Zugriffs: 26.04.2018.

1.3 Merkmale von Gründerzeithäusern

Charakterisiert werden Zinshäuser aus der Gründerzeit durch eine meist symmetrische Außenerscheinung mit einer regelmäßigen Fensteranordnung, sowie durch Gesimse gegliederte Putzfassade. Eine zusätzliche Besonderheit ist es, dass sich Zinshäuser zumeist dem Straßen- bzw. Zeilenverband unterordnen. Dabei wird nicht das einzelne Bauwerk, sondern eine gleichmäßige Reihung an Zinshäusern als harmonisches Ganzes wahrgenommen. Daneben findet man aber auch Zinshausverbände bzw. Stadtviertel, in welchen die Zinshäuser aus unterschiedlichen geschichtlichen Perioden mit einer jeweils voneinander abweichenden Fassadengestaltung vorkommen. In vorstädtischen Bereichen, in denen große Grundstücke in einer relativ kurzen Zeit verbaut wurden, sind einheitlich parzellerte Gründerzeitblöcke entstanden, sodass in diesen Fällen Straßen und Plätze einen geschlossenen Eindruck vermitteln.⁹



Abbildung 1: Straßenzug mit prunkvollen Fassaden in Graz¹⁰

1.3.1 Baustil

Aufgrund des enorm hohen Wohnraumbedarfs in den Vorstädten wurden kleine und erschwingliche Wohnungen unter Einhaltung gewisser Mindeststandards, wie beispielsweise des Verzichts auf Wohnungen im Souterrain, errichtet. Der Bebauungsgrad für Grundstücke wurde beispielsweise in Wien aus Rentabilitätsüberlegungen auf 85 % angehoben, was zur Reduktion der Höfe auf Lichtschächte führte.¹¹

In Graz ist die Bebauung nicht so dicht ausgefallen, da in der steirischen Landeshauptstadt der Wohnraumbedarf nicht so rapide angestiegen ist

⁹ Vgl. GÖDEL, K.: Besonderheiten der technischen Due Diligence bei Wiener Gründerzeithäusern. S. 7.

¹⁰ LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten. S. 1

¹¹ Vgl.: Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/2018.. S. 5

wie in Wien. Als Beispiel für die Verdichtung auf Wiener Grundstücken ist in Abbildung 2 die Entwicklung der Bebauung einer Mietskaserne dargestellt.

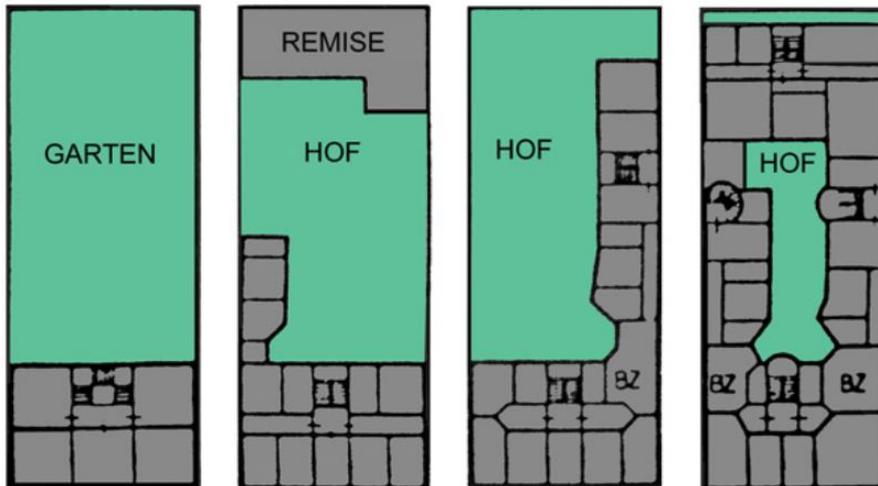


Abbildung 2: Entwicklung einer Mietskaserne vom 18. -19. Jahrhunderts¹²

Die niedrigen Standards dieser Gebäude wurden durch prächtige und ästhetische Fassaden kaschiert, um die Attraktivität der Bauten zu erhöhen. Während sich die Gebäude durch die repräsentative Fassadengestaltung äußerlich nur wenig unterschieden, hatten sie jedoch im Hinblick auf die Wohnungsgröße, die Belichtung sowie der sanitären und technischen Ausstattungen große Unterschiede.

In Wien kam es daher zu einer Kategorisierung der Mietzinshäuser in Nobelmiethaus, bürgerliches Miethaus und Arbeitermiethaus.

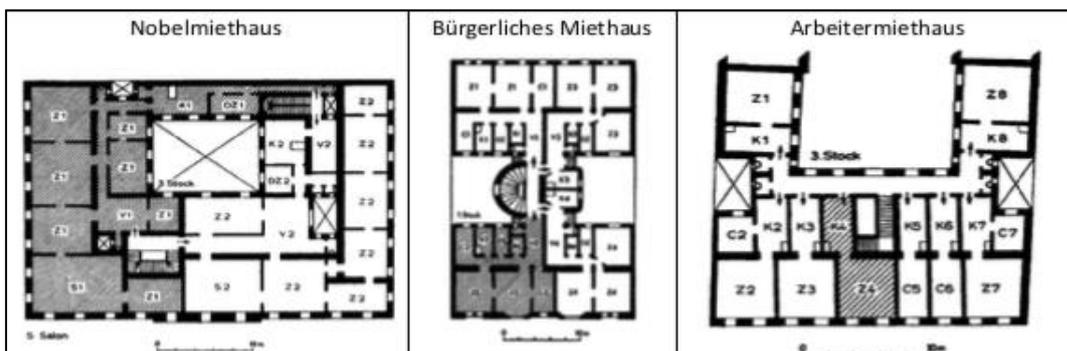


Abbildung 3: Grundrisse der drei gründerzeitlichen Gebäudetypen in Wien¹³

Während Nobelmiethäuser in der Innenstadt, vor allem entlang der Ringstraßen gelegen und durch prächtige Eingangsbereiche und Stiegenhäuser charakterisiert sind, befinden sich bürgerliche Mietshäuser in Vorstadtgebieten. Arbeitermietshäuser waren durch kleine Wohneinheiten, die

¹² Mietskaserne. <http://deacademic.com/dic.nsf/dewiki/955733>. Datum des Zugriffs: 12.05.2018.

¹³ SANCHEZ DE LA CERDA, C. Dipl.-Ing., BSc (WU): Restnutzungsdauer von Wiener Gründerzeithäusern und ihre Bedeutung im Ertragswertverfahren - Bautechnische Maßnahmen zur Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. S. 6.

durch lange Gänge erschlossen sind geprägt und besaßen typischerweise nur über eine Küche und Sanitärräume sowie eine Wasserentnahmestelle, die in den Gängen der Geschosse zu finden war. Hinsichtlich der Konstruktion dieser Gebäude stand vor allem die Zweckorientierung im Vordergrund, während die Fassadengestaltung repräsentative Ansprüche erfüllte.¹⁴

Die **typischen Merkmale** für gründerzeitlichen Zinshäusern sind:¹⁵

- aufwendig gestaltete Straßenfassaden, häufig mit Stuckornamenten versehen
- eine geschlossene Bauweise
- bis zu vier Meter hohe Geschosse
- Kastenfenster oder Einzelfenster aus Holz
- Balkone an der von der Straße abgewandten Hausseite
- 30 bis 90cm starke Außenwände aus Vollziegel
- Geschoßdecken als Tram-Traversendecken oder Holzdecken,
- oberste Geschoßdecke meist als Dippelbaumdecke ausgeführt
- massive Kellerdecken, meist als Gewölbe oder Kappendecke
- mehrflügelige Fenster mit Profilierung
- große Wohnungen, teilweise über 150m² mit großzügiger Raumgestaltung

Da die Mietshäuser des 19. Jahrhunderts als Kapitalanlage angesehen wurden, war es schon damals das Ziel eine möglichst hohe Rendite des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die Häuser größtenteils nicht mehr nach individuellen Wünschen errichtet, sondern stattdessen massentaugliche, einheitliche und somit günstigere Gebäudetypen gebaut. Durch den rasanten Bevölkerungszuwachs während der Gründerzeit war es weiterhin wichtig, die neuen Wohnungen möglichst schnell zur Verfügung zu stellen. Auch aus diesem Grund war die Bauweise nach Katalogtypen die bevorzugte Variante.¹⁶

¹⁴Vgl. Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/2018.. S 6f.

¹⁵ BauNetz Media GmbH: Baualterstufe der Gründerzeit/Jahrhundertwende. <https://www.baunetzwissen.de/altbau/fachwissen/baualterstufen/baualterstufe-gruenderzeit-jahrhundertwende-148198>. Datum des Zugriffs: 22.02.17.

¹⁶ Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. S. 32.

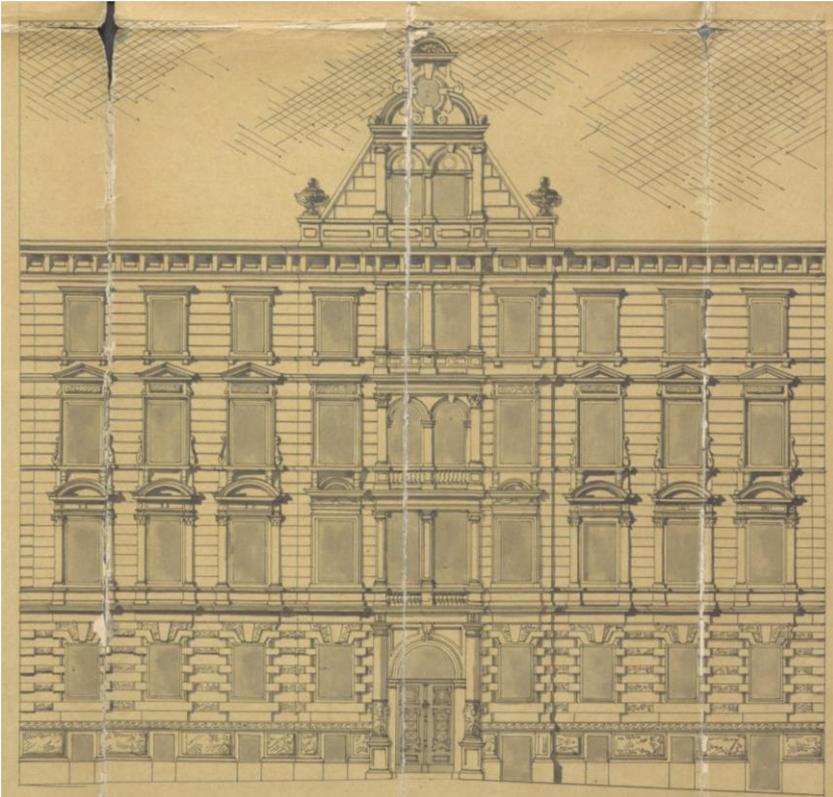


Abbildung 4: Fassadengestaltung eines gründerzeitlichen Zinshauses Graz

In der Stadt lassen sich zwei Grundrisstypen von Häusern der Gründerzeit unterscheiden, das Innenstadtpalais und die Mietskaserne. Während die Innenstadtpalais eine sogenannte Beletage besaßen, die vom Bauherren und seiner Familie bewohnt wurde und nur die oberen Geschosse der Vermietung dienten, wurden Mietskasernen ausschließlich zum Zweck der Vermietung errichtet. Die Wohnungsgrößen reichen von 30m²-Wohnungen in ausgebauten Kellern bis zu 200m² großen Wohnbereichen in Palais. Die durchschnittliche Wohnungsgröße einer bürgerlichen Mietskaserne lag bei 60-80m².¹⁷

„Diese soziale Hierarchie des bürgerlichen Wohnens in der Gründerzeit ist geografisch weitgehend verallgemeinerbar und bildet sich bis heute auch im Straßenbild ab. Für das typische repräsentative Zinshaus in Graz hätte diese Hierarchie im 19. Jahrhundert wie folgt ausgesehen: Im Parterre Offiziersfamilien niederen Ranges auf je 80-90m², im ersten und zweiten Stock höhere Ränge auf 150-220m² und ganz oben einfache Beamte, Militärs oder Alleinstehende. Der Hausmeister hätte samt Familie im dunklen, feuchten Souterrain gelebt.“¹⁸

¹⁷ GERHARD, S.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten S. 50

¹⁸ PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. S. 35.

Abbildung 5 zeigt eine treffende Illustration des typischen Wohnens im 19. Jahrhundert in einem repräsentativen Zinshaus. Die meisten innerstädtischen gründerzeitlichen Zinshäuser in Graz haben einen ähnlichen Aufbau.

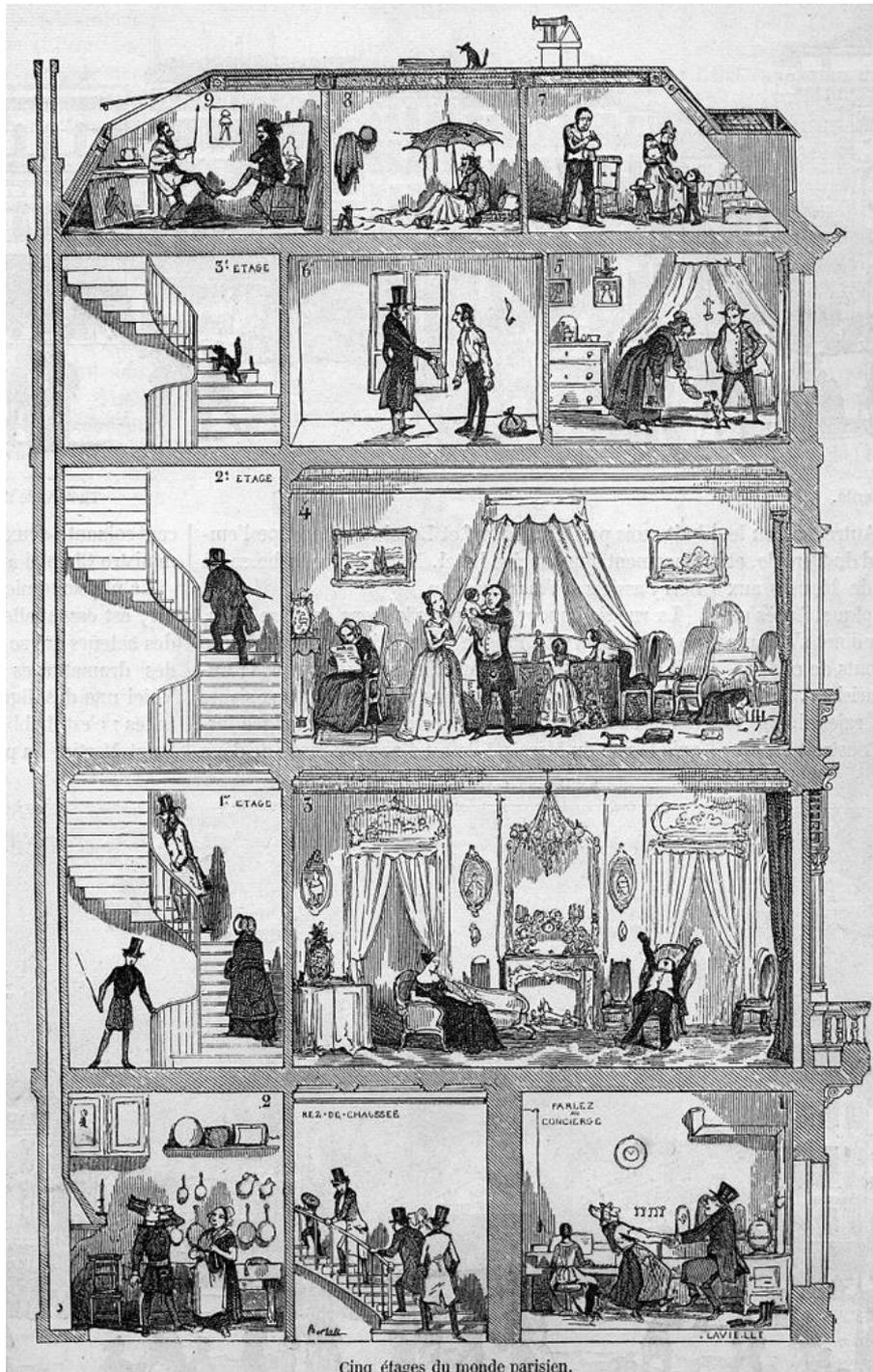


Abbildung 5: Schnitt durch ein gründerzeitliches Mietshaus¹⁹

¹⁹ PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. a. a. O.S. 34

1.3.1.1 Innenstadtpalais

Die soziale Hierarchie spiegelte sich im 19. Jahrhundert in der Wohnsituation der einzelnen sozialen Schichten wieder. Die Wohnungen im ersten und zum Teil auch im zweiten Stock waren für die wohlhabende Gesellschaft vorgesehen. Diese Etagen waren wesentlich großzügiger gestaltet und waren zu Zeiten ohne Lift bequem zu erreichen.



Abbildung 6: Palais Kottulinsky, erbaut 1853 in der Elisabethstraße 29 in Graz²⁰

Innenstadtpalais haben des Öfteren unterschiedliche Raumhöhen in den jeweiligen Stockwerken. Dies kann auch von außen an unterschiedlichen Fensterhöhen beobachtet werden. Eine Familie zeigte ihren Wohlstand nicht nur durch die Lage und Größe ihrer Wohnung, sondern auch durch die Höhe der Räume. So kam es, dass die sogenannte Beletage des Stadtpalais oft bis zu vier Meter hohe Decken hatte. Damit waren diese Etagen oft deutlich höher als die Räume der darüberliegenden Stockwerke. Es ist nicht unüblich, dass in diesem Gebäudetyp die Raum- und Fensterhöhe mit jedem Stockwerk abnimmt. Die Wohnungen der oberen Stockwerke waren oft ähnlich aufgebaut wie die der Mietskasernen.²¹

²⁰ Graz-Elisabethstraße29-StadtpalaisKottulinsky.JPG (JPEG-Grafik, 3264 x 2448 Pixel) - Skaliert (39%). <http://deacade-mic.com/pictures/dewiki/71/Graz-Elisabethstra%C3%9Fe29-StadtpalaisKottulinsky.JPG>. Datum des Zugriffs: 12.05.2018.

²¹ WIMMESBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten S. 8

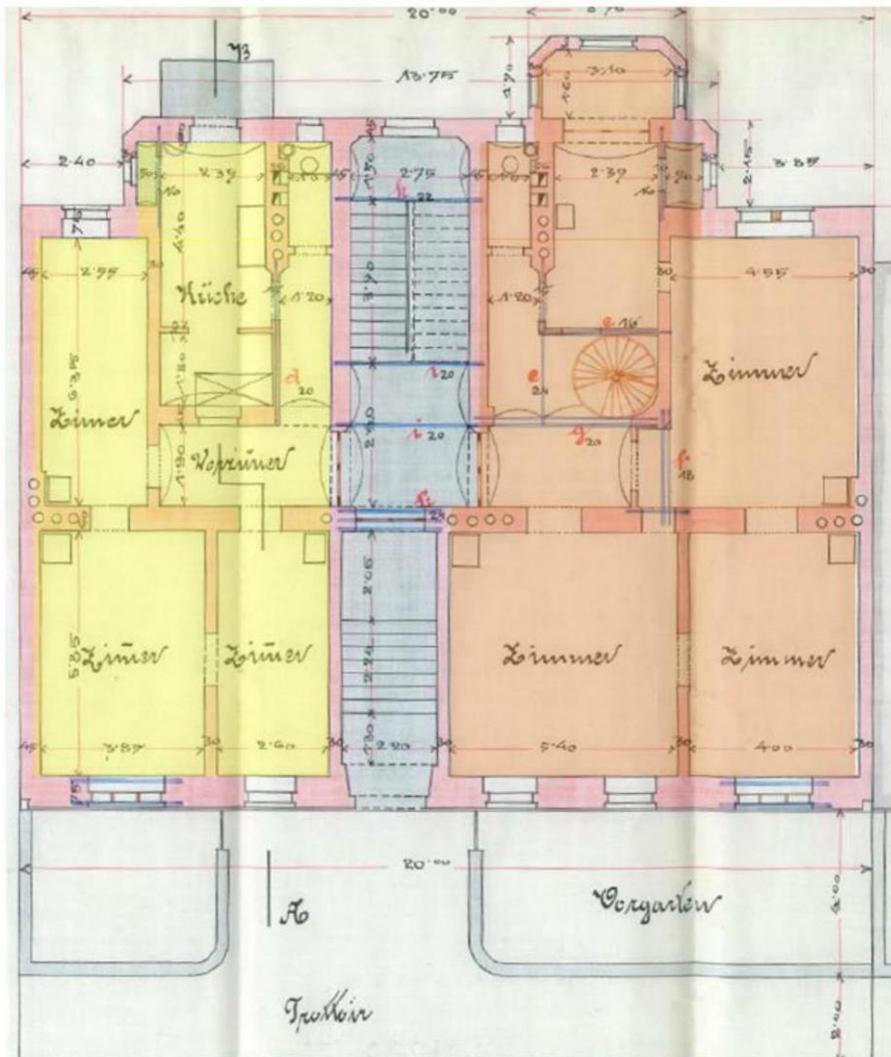


Abbildung 7: Grundriss eines gründerzeitlichen Stadtpalais in Graz²²

1.3.1.2 Mietskaserne

Mietskasernen der Gründerzeit wurden typischerweise ausschließlich zur Vermietung errichtet. Der Eigentümer der Immobilie lebte im Normalfall in einer großzügigen Wohnung in seinem Innenstadtpalais.

Der Grundriss einer Mietskaserne war meist über alle Stockwerke gleich. Auch die Raumhöhe variierte im Normalfall nicht. Die Wohnungen waren einfach aufgebaut. Es gab zwei Zimmer, eine kleine Küche und ein kleiner Waschraum. Das Vorzimmer wurde aus Platzgründen meist klein ausge-

²² WIMMESBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten. a. a. O.S. 9

führt. Dadurch entstanden oft Durchgangszimmer, die für heutige Wohnbedürfnisse nachteilhaft sein können. Ebenso wurde der Dachboden und der Keller ausgebaut und vermietet, um die Rentabilität des Gebäudes zu steigern.²³



Abbildung 8: Typische Gestaltung einer Mietskaserne²⁴

Wie in Abbildung 9 zu sehen ist, dient der Grundriss einer Grazer Mietzinskaserne der effizienten Wohnraumschaffung. Es sind mehrere Zimmer über einen Gang erreichbar, an dessen Ende sich die Küche und ein Bad bzw. eine Wasserentnahmestelle befindet.

²³ GERHARD, S.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. S. 54

²⁴ <https://denkmalaktiv.files.wordpress.com/2012/03/p1030985.jpg>. Datum des Zugriffs: 12.05.2018.

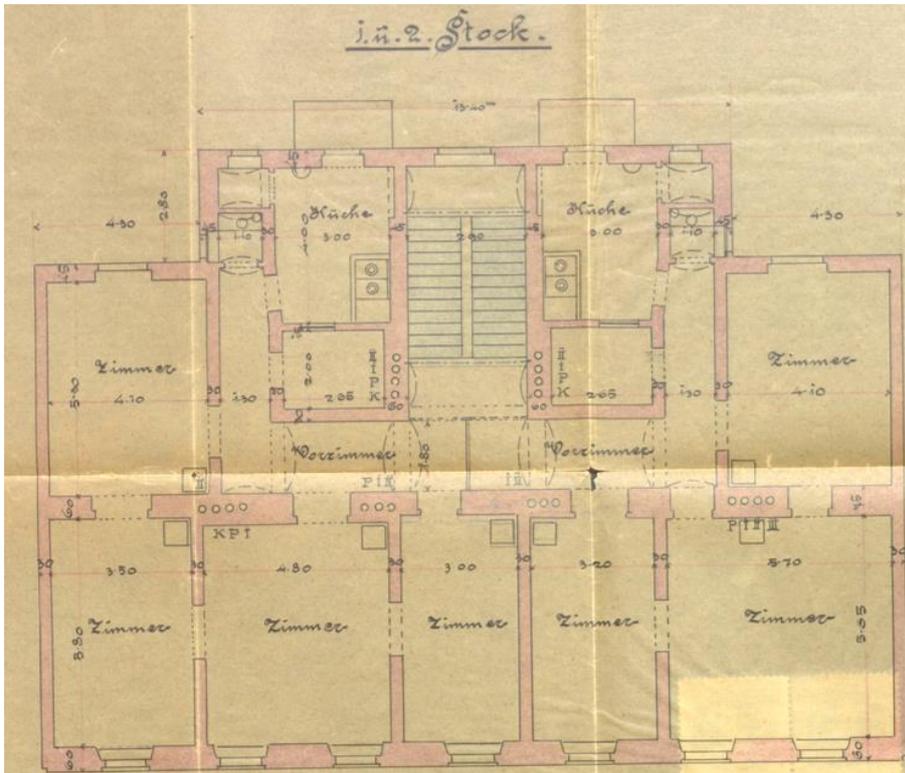


Abbildung 9: Regelgeschoss einer gründerzeitlichen Mietskaserne in Graz²⁵

1.3.2 Flächenkennwerte

Das gründerzeitliche Zinshaus weist Wohnnutzflächen zwischen 700 und 2.000 Quadratmetern auf und kann im Hinblick auf die Lage im Straßenverbund als Mittelzinshaus oder als Eckzinshaus in Blockrandbebauung ausgeführt sein.²⁶

Durch die Analyse von Grundrissplänen von Gründerzeitgebäuden der Diplomarbeit von *Wimmesberger*²⁷ konnte ein Faktor generiert werden, der die verfügbare Nettowohnfläche je Quadratmeter Bruttogeschossfläche beschreibt. Etwa 70 % der Bruttogrundfläche (mit einer Schwankungsbreite von +/- 2,00%) eines in der Gründerzeit erbauten innerstädtischen Wohngebäudes, stehen als Nettowohnfläche zur Verfügung. Dies hat den Grund, dass allgemein große Konstruktionsflächen, wie beispielsweise starke Innenwandaufbauten, große Schornsteine und massive Außenwände die tatsächlich nutzbare Wohnfläche verringern. Besonders sind

²⁵ (Stadtarchiv Graz, 2017)

²⁶ Vgl. MALLOTH, T; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.) S.752

²⁷ WIMMESBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten

die meist großzügigen Stiegenhäuser von der Bruttogeschossfläche abzuziehen und verringern dadurch die Wohnnutzfläche des Wohngebäudes enorm.²⁸

Entwicklungspotentiale in Zinshäusern entstehen, wenn zusätzliche Wohnnutzfläche in Form eines Dachgeschossausbaus geschaffen werden. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich bei der möglichen Flächenerweiterung um ein Voll- oder Hauptgeschoss oder um ein- und zweigeschossiger Dachgeschossausbau handelt. Um die Potentiale etwaiger Nachverdichtungen von Zinshäusern abschätzen zu können ist in folgender Tabelle das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Nettonutzfläche für jeweilige Geschosstypen dargestellt.²⁹

Tabelle 1: Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur Nettonutzfläche für Dachgeschossausbauten³⁰

Geschoss	Prozent der Bruttogeschossfläche
Regelgeschoss	68%-72% Nettonutzfläche
Hauptgeschoss (Aufstockung)	75%-85% Nettonutzfläche
Eingeschossiger Dachgeschossausbau	70%-80% Nettonutzfläche
Zweigeschossiger Dachgeschossausbau	70%-80% Nettonutzfläche für das erste Geschoss 45%-55% Nettonutzfläche für das zweite Geschoss

Ein Aufbau eines Hauptgeschosses hat im Vergleich zu den ursprünglichen Regelgeschossen des Zinshauses eine größere Nettonutzfläche, da die Aufbauten kleinere Stiegenhäuser bzw. Flure und allgemein eine kleinere Konstruktionsfläche aufweisen.

Diese Umrechnungsfaktoren ermöglichen eine schnelle Einschätzung der erzielbaren Wohnnutzfläche für Projektentwicklungen in Zinshäusern sowie überschlagsmäßige Wirtschaftlichkeitskalkulationen. Beim Ankauf eines Zinshauses mit möglichem Dachausbau oder Aufstockung, kann mit den oben genannten Faktoren dieses Potential in die Immobilienbewertung und Rentabilitätsrechnung der persönlichen Ankaufsprüfung einfließen.

Die Bruttogeschossfläche wird nach ÖNORM B1800 als Brutto-Grundfläche bezeichnet und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

²⁸ Vgl. WIMMESBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten. a. a. O. S. 38

²⁹ Vgl. MALLOTH, T; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.). S. 780.

³⁰ Vgl. MALLOTH, T; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. a. a. O. S.780

1.4 Investment Strategien

Beim heutigen Ankauf dieses Gebäudetyps kommt nicht nur wie damals eine langfristige Vermietung in Frage. Es hat sich der Zustand der Gebäude, die heutige Nutzung und Anforderungen an die Immobilie geändert. Daher sind heutzutage viele unterschiedliche Investitionsstrategien für Zinshäuser denkbar.

Je nach Beschaffenheit und rechtlichen Situation des Zinshauses, können folgende Strategien verfolgt werden:

1. Die Begründung von Wohnungseigentum und Abverkauf von Eigentumswohnungen bei Bestandsfreierwerdung.
2. Aufwertung des Zinshauses durch Optimierung der Wohneinheiten und Nachverdichtung in Form von Dachgeschossaufbauten
3. Profitieren von möglichen Wertsteigerungen bei langfristiger Bewirtschaftung des Zinshauses mit oder ohne Optimierungen und Nachverdichtung

Mit Bestandsfreierwerdung ist der Auszug des Mieters und die Aufgabe des bestehenden Mietrechts gemeint.

Besonders bei Zinshäusern mit Wohneinheiten in denen unbefristete Altmietverhältnisse bestehen kann es sehr lange dauern bis Wohneinheiten bestandsfrei werden, saniert und abverkauft werden können. Daher ist es nicht unüblich, dass in einigen Fällen den Mietern mit alten Bestandsverträgen höhere Ablösen angeboten, damit diese ihr Mietrecht aufgeben und aus dem Mietsverhältnis austreten.

Falls diese Praktik nicht funktioniert, können Mieter mit unbefristeten Altmietverträgen die geplanten Strategien enorm beeinträchtigen. Demnach ist vor dem Ankauf eines Zinshauses sehr genau auf die bestehenden Mietverhältnisse zu achten, um geplante Strategie durchführen zu können. Weitere Faktoren werden im Laufe der Arbeit erläutert.

2 Methoden zur Marktwertermittlung

*Geschätzt wird der Wert,
den Preis macht der Markt.³¹*

Bei der Beurteilung des Marktwertes einer Immobilie ist, spielt die Art der Liegenschaftsbewertung eine große Rolle. Alle Methoden zur Bewertung einer Immobilie haben das Ziel den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Die unterschiedlichen Bewertungsmethoden geben im Idealfall mit einer geringen Abweichung einen ähnlichen Verkehrswert der Immobilie an. Je nach Bewertungsmethode und Sichtweise des Gutachters kann jedoch dieser Verkehrswert stark voneinander abweichen.

Es ist unerlässlich für eine wirtschaftlich erfolgreiche Immobilieninvestition bzw. Projektentwicklung den Verkehrswert einer Immobilie korrekt einzuschätzen und die zu erwartenden Reinerträge, sprich die Einnahmen abzüglich der Ausgaben zu prognostizieren.³²

Im Folgenden wird der Verkehrswert einer Liegenschaft definiert, die gängigsten Liegenschaftsbewertungen kurz vorgestellt, um anschließend zu erläutern, welche Bewertungsmethoden für österreichische Zinshäuser am geeignetsten sind.

*„Unter dem Begriff **Verkehrswert** versteht man den Betrag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung eines Gutes zum Zeitpunkt der Ermittlung zu erzielen wäre.“³³*

In Abbildung 10 sind die Grundzüge der normierten Wertermittlungsverfahren zur Liegenschaftsbewertung dargestellt.

³¹ Peter Holzner; Ulrich Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken... S. 5.

³² MAUERHOFER, G. Univ.-Prof. Mag. DDipl.-Ing. Dr.: Projektentwicklung. S. 36.

³³ MAUERHOFER, G. Univ.-Prof. Mag. DDipl.-Ing. Dr.: Projektentwicklung. a. a. O.S. 36

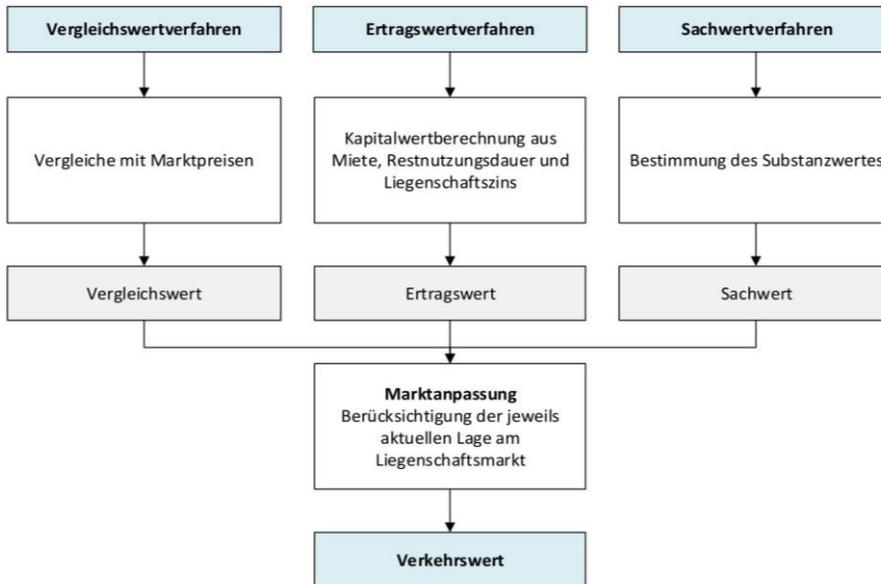


Abbildung 10: Wertermittlungsverfahren nach ÖNORM B1802:1997-12-01³⁴

Wie in Abbildung 11 verdeutlicht, ist der Verkehrswert einer Liegenschaft in der Regel aus den Ergebnissen des Sach- und Ertragswertverfahrens mit Anpassung der Marktlage und Berücksichtigung von Werten aus Rechten oder Belastungen abzuleiten.



Abbildung 11: Ableitung des Verkehrswertes

Ertragsorientierte Bewertungsmethoden werden für Mietzinshäuser allerdings bevorzugt. Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt meist nur noch zur Bestimmung der Bewirtschaftungskosten. Die Gewichtung des Sachwertes zur Herleitung des Verkehrswertes von Zinshäusern ist nicht mehr zeitgemäß.³⁵

³⁴ MAUERHOFER, G. Univ.-Prof. Mag. DDipl.-Ing. Dr.: Projektentwicklung. a. a. O.S. 37

³⁵ Vgl. FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. S. 88.

2.1 Vergleichswertverfahren

Mit diesem Verfahren kann man sehr gut den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Liegenschaften ermitteln. Der Wert der Liegenschaften leitet sich aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in ähnlicher Lage mit vergleichbarer Nutzungsart, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung. Wenn sich genügend Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften in der Umgebung finden lassen, bildet dies den Marktwert der zu ermittelten Liegenschaft am besten ab. Falls für das zu bewertende Objekt jedoch nicht genügend vergleichbare Transaktionen vorhanden sind muss auf andere Bewertungsmethoden zurückgegriffen werden. Dieses Verfahren wird oft für Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser eingesetzt, da für diese Objekte meist viele Kaufpreise zur Verfügung stehen.

2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird anhand der gewöhnlichen Herstellkosten zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags der Herstellungswert des Gebäudes bestimmt. Anschließend folgt eine Wertminderung für das Alter, den Zustand, die Baumängel und Schäden des Gebäudes. Der Grundstückswert ist getrennt mittels Vergleichswerten durch den Vergleich der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zu ermitteln.³⁶

Das Sachwertverfahren ist nicht direkt für die Verkehrswertermittlung von Zinshäusern geeignet, sondern für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten und zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren.³⁷

Die gewöhnlichen Herstellkosten zum Bewertungsstichtag lassen sich mittels Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzflächen mit aktuellen Baupreisindizes ermitteln.

Tabelle 2: Richtpreise für Herstellkosten Mehrfamilienhäuser mit normaler Raumhöhe in Wien (2017)³⁸

Fläche	Lichte Raumhöhe	Normale Ausstattung u. Bauweise für Wohnzwecke, Hauptgeschosse (inkl. Ust.)
BRI	2,80m	500,00€/m ²
BGF	2,80m	1500,00€/m ²
NGF	2,80m	1665,00€/m ²
WNFI	2,80m	2000,00€/m ²
WNFI	3,20	2315,00€/m ²

³⁶ FUNK, M; RESSLER, S; STOCKER, G.: Sachwertverfahren, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.). S. 281

³⁷ FRIEDL, S.: Analyse der mieterrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzins-häuser S. 81

³⁸ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 305

2.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Marktwert anhand der jährlichen Ertragsüberschüsse. Dabei werden die zukünftigen Zahlungen mittels entsprechenden Zinssatzes auf den Bezugszeitpunkt abgezinst. Die Dauer in der die Immobilie noch wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden kann wird als die Restnutzungsdauer bezeichnet. Anhand der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz kann der Gebäudewert ermittelt werden.

Dieses Verfahren ist somit für ertragsorientierte Investitionen besonders sinnvoll. Haupteinflussgröße ist der jährliche Jahresrohertrag, der Kapitalisierungszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und die Bewirtschaftungskosten.

Laut der Befragung eines Sachverständigen für Immobilienbewertung³⁹ ist das Ertragswertverfahren für Zinshäuser die geeignetste Bewertungsmethode, da Änderung der Mieterlöse beispielsweise durch den Eintritt von privilegierten oder nicht privilegierten Personen nach dem Tod des Hauptmieters gemäß §14 MRG oder das Abtreten des Mietrechts nach §12 MRG unter Lebenden berücksichtigt werden kann, wenn dem Gutachter diesbezüglich Informationen vorliegen. In diesen Fällen wird im Rahmen einer Ertragswertermittlung die Teilungen der Betrachtungszeiträume in Term- und Reversion Zeitraum gearbeitet. Die Dauer der Betrachtungszeiträume werden mit Sterbetafeln und Statistiken untermauert.⁴⁰

Laut Einschätzung von Sachverständigen ist die Bonität der Mieter eher irrelevant, da von einem branchenspezifischen Klumpenrisiko der Arbeitsstelle des Mieters ausgegangen werden kann.⁴¹

Wenn das Mietzinshaus nicht zu Marktmiete vermietet wird kann man zukünftige Mietpotentiale in die Immobilienbewertung einfließen lassen, falls davon ausgegangen werden kann, dass keine Eintrittsberechtigten das Mietrecht übernehmen. In diesem Fall spricht man vom nachhaltigen Mietertrag. Es ist eine Einteilung der Bestandsmietverträge in Gruppen, welche individuell in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit einer Neuvermietung gewichtet werden notwendig, um einen nachhaltigen Mietzins zu ermitteln, der im Ertragswertverfahren angesetzt werden kann. Dazu muss eine Verweildauer der bestehenden Altmietler angesetzt werden. Für einen nachvollziehbaren Ansatz können statistische Auswertungen wie beispielsweise die WIFO-Berechnungen über die durchschnittliche Mietdauer in Tabelle 3 oder die Auswertungen von Statistik Austria über die Mietvertragsdauer von Hauptmietwohnungen in Tabelle 4 herangezogen werden.

³⁹ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

⁴⁰ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

⁴¹ FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. S. 88–89.

Tabelle 3: Durchschnittliche Mietdauer Österreich WIFO-Berechnungen⁴²

	2005	2012	2005/2012 Veränderung in Jahren
Jahre			
<i>Insgesamt</i>			
Hauptmietwohnungen	13,7	12,4	- 1,2
Gemeindewohnungen	17,6	15,2	- 2,3
Genossenschaftswohnungen	13,5	13,1	- 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	12,5	10,5	- 2,0
Richtwertmieten	4,1	5,4	+ 1,2
Andere geregelte Mieten	25,0	22,6	- 2,4
Freie und angemessene Mieten	13,2	11,1	- 2,0
<i>Baujahr vor 1945</i>			
Hauptmietwohnungen	15,4	14,9	- 0,5
Gemeindewohnungen	17,2	14,7	- 2,4
Genossenschaftswohnungen	15,7	16,9	+ 1,2
Andere Hauptmietwohnungen	15,1	14,6	- 0,5
<i>Baujahr nach 1945</i>			
Hauptmietwohnungen	12,8	11,4	- 1,3
Gemeindewohnungen	17,7	15,4	- 2,3
Genossenschaftswohnungen	13,1	12,7	- 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	10,1	6,1	- 4,0
<i>Mietvertrag befristet</i>			
Hauptmietwohnungen	3,4	4,3	+ 0,9
Gemeindewohnungen	5,6	12,6	+ 7,1
Genossenschaftswohnungen	4,8	4,9	+ 0,1
Andere Hauptmietwohnungen	3,2	3,0	- 0,2
Richtwertmieten	2,8	3,0	+ 0,3
Andere geregelte Mieten	6,4	3,5	- 2,8
Freie und angemessene Mieten	2,9	2,8	- 0,1
<i>Mietvertrag unbefristet</i>			
Hauptmietwohnungen	15,1	14,2	- 0,9
Gemeindewohnungen	18,0	15,6	- 2,5
Genossenschaftswohnungen	13,8	13,4	- 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	14,9	14,4	- 0,4
Richtwertmieten	4,6	6,5	+ 1,9
Andere geregelte Mieten	27,1	27,4	+ 0,3
Freie und angemessene Mieten	16,0	16,3	+ 0,3

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria.

Tabelle 4: Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson⁴³

Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen) nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson

Duration of contract (rented dwellings, main residences) by construction period, tenure type and age of reference person

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000	Mietvertragsdauer						Mittelwert in Jahren
		bis unter 2 Jahre	2 bis unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 Jahre und länger	
		in %						
Insgesamt	1.608,0	20,2	23,8	17,8	16,5	8,2	13,4	12,4
Bauperiode								
vor 1919	289,3	21,2	23,4	14,4	14,0	10,1	17,0	13,8
1919 bis 1944	154,6	17,1	23,1	16,6	15,5	9,1	18,7	14,9
1945 bis 1960	196,1	17,5	20,9	17,8	17,5	9,6	16,7	14,8
1961 bis 1970	235,4	17,8	21,0	16,5	14,4	6,3	23,9	16,6
1971 bis 1980	176,7	20,4	21,8	16,3	15,8	6,9	18,8	13,3
1981 bis 1990	124,1	17,2	19,5	15,4	16,5	19,2	12,1	13,1
1991 bis 2000	159,1	17,8	20,6	17,6	32,1	11,9	.	9,8
2001 und später	272,8	27,9	34,3	25,5	12,3	.	.	4,8
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	293,6	10,0	16,5	20,1	20,0	10,4	23,0	17,7
Genossenschaftswohnung	630,7	14,6	21,0	20,3	20,6	10,0	13,6	13,5
andere Hauptmiete	683,8	29,9	29,6	14,6	11,3	5,5	9,1	9,1
Alter der Haushaltsreferenzperson								
bis unter 30 Jahre	276,2	43,6	41,5	11,9	(1,7)	(x)	(x)	3,2
30 bis unter 60 Jahre	929,0	19,4	25,2	22,5	20,1	8,4	4,3	9,2
60 Jahre und älter	402,9	6,2	8,5	11,1	18,3	13,0	42,9	26,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

⁴² BAUMGARTNER, J.: Die Mietpreisentwicklung in Österreich. In: WIFO Monatsberichte, 7/2013. S. 567.⁴³ STATISTIK AUSTRIA: WOHNEN 2016. S. 37.

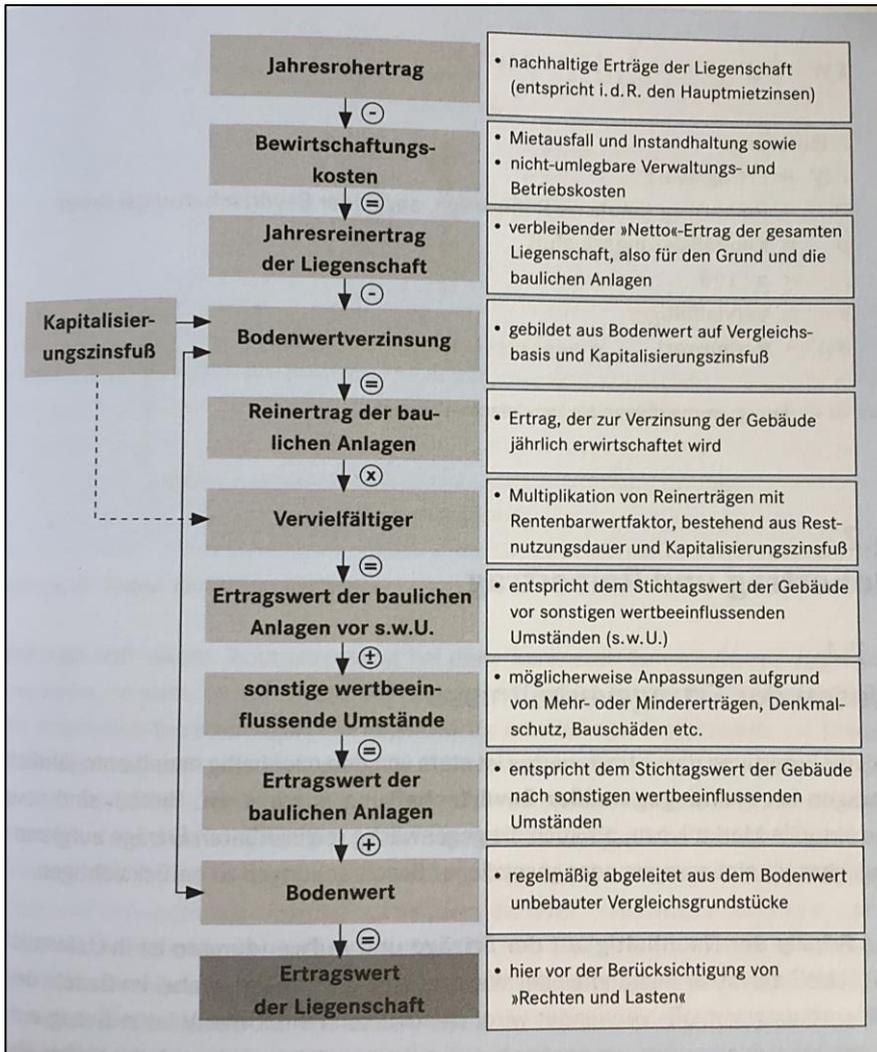
Im Folgenden zeigt Tabelle 5 eine Möglichkeit einen nachhaltigen Hauptmietzins je nach Mietvertragsart durch eine Gewichtung zu ermitteln. Die Gewichtung spiegelt die Einschätzung über die restliche Mietvertragsdauer wider.

Tabelle 5: Möglichkeit der Ermittlung eines nachhaltigen Hauptmietzinses mithilfe einer Gewichtung hinsichtlich restlicher Mietvertragsdauer⁴⁴

Mietzins	Kategorie D unbrauchbar	Mietzins gemäß §45 MRG	angemessener Mietzins	freier Mietzins	Richtwertmietzins	Gewichtung	RND
Derzeit erzielter Hauptmietzins	0,90 €/m ²	1,20 €/m ²	8,10 €/m ²	8,00 €/m ²	6,10 €/m ²	21%	15 Jahre
Erzielbarer Hauptmietzins bei Neuvermietung	0,90 €/m ²	8,60 €/m ²	8,60 €/m ²	10,90 €/m ²	7,90 €/m ²	79%	55 Jahre
Nachhaltiger Hauptmietzins	0,90 €/m²	7,01 €/m²	8,49 €/m²	10,28 €/m²	7,51 €/m²	100%	70 Jahre
Durchschnitt	6,71 €/m²						

Der allgemeine Ablauf des Ertragswertverfahrens wird in Abbildung 12 dargestellt. Eine praktische Anwendung folgt im Kapitel 10.3 im Fallbeispiel zur Ermittlungen des Marktwertes des Muster-Zinshauses.

⁴⁴ MALLOW, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.)

Abbildung 12: Prozess des Ertragswertverfahrens⁴⁵

2.3.1 Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz oder auch Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments, eine Ertragsimmobilie wird nicht nach den Gesichtspunkten des üblichen Liegenschaftszinssatzes, sondern nach der Bruttoanfangsrendite bewertet. Die Kenngröße eines Investors für Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite. Die Renditen können aus den Kaufpreisen von vergleichbaren Mietshäusern ermittelt werden. Die Kaufpreise sind aus öffentlich zugänglichen Urkunden ersichtlich, die Zinslisten sind teilweise bei Kaufverträgen angehängt oder müssen vom Eigentümer erfragt werden, um realistische Bruttoanfangsrenditen ableiten zu können.

⁴⁵ BIENERT, S.: Ertragswertverfahren, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.). S. 335.

Der Liegenschaftszinssatz ist nur mehr als Rechengröße im Ertragswertverfahren zu verstehen, die alle Chancen und Risiken der Immobilieninvestition abbildet und tritt somit hinter die dominierende Bruttoanfangsrendite.⁴⁶

In den meisten Fällen werden die gewählten Zinssätze aus Tabellen entnommen, die aus ausgewerteten Zinshaustransaktionen beruhen und zwischen der Liegenschaftsart und deren Lage unterscheiden. Tabelle 6 gibt beispielsweise eine Bandbreite an Kapitalisierungszinssätzen speziell für österreichische Mietzinshäuser an, die nach der Lage unterschieden werden. Dabei ist die Marktkenntnis des Immobilienbewerter entscheidend die Lage und das Risiko des zu bewerteten Objektes richtig einzuschätzen.

Tabelle 6: Kapitalisierungszinssätze bei österreichischen Mietzinshäusern⁴⁷

Lage	Kapitalisierungszinssatz
Ausgezeichnet	1,5% - 3,0%
Sehr gut	2,0% - 3,5%
Gut	3,0% - 4,5%
Mäßig	4,5% - 7,0%

Die Wahl eines Zinssatzes aus veröffentlichten Tabellen, wie beispielsweise die Empfehlungen von Kapitalisierungszinssätzen des Sachverständigen Verbandes in Tabelle 7, sind zulässige Quellen für die Immobilienbewertung. Diese Zinssätze müssen allerdings genau hinterfragt werden und sollten mit dem aktuellen Marktgeschehen übereinstimmen.

Tabelle 7: Empfehlung Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaften⁴⁸

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrielliegenschaft	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			

Um den richtigen Kapitalisierungszinssatz anzusetzen ist es daher nötig die Bruttoanfangsrenditen vergleichbarer Objekte in vergleichbarer Lage heranzuziehen. Der Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien GmbH wertet für Wien die Bruttoanfangsrenditen je Region aus. Anhand der

⁴⁶ EDLAUER, G; MUHR, H; REINBERG, M.: Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren

⁴⁷ Vgl. MALLOTH, T; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Biernert/Margret Funk* (Hrsg.) S.772

⁴⁸ Hauptverband der allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: *Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE*. S. 91.

Tabelle 8 bzw. Abbildung 13 lässt sich erkennen, dass sich Kapitalisierungszinssätze unter 2,00% nur in den besten Regionen in Wien finden lassen. Die Auswertungen von Zinshaus-Marktberichten geben einen Einblick über die realen Bruttoanfangsrenditen der Regionen und damit einen Ansatz für die Wahl des geeigneten Kapitalisierungszinssatzes.

Tabelle 8: Aktuelle Bruttoanfangsrenditen in den Wiener Regionen⁴⁹

Region	Preis je m ² in Euro min.	Preis je m ² in Euro max.	Rendite min.	Rendite max.
Region 1 (1.)	4.580	8.040	1,2 %	2,5 %
Region 2 (2.)	1.670	3.120	2,0 %	3,2 %
Region 3 (3., 4.)	2.100	3.600	1,9 %	3,1 %
Region 4 (5., 6., 7.)	2.020	3.580	2,0 %	3,2 %
Region 5 (8., 9.)	2.510	3.740	1,8 %	3,0 %
Region 6 (10., 11.)	1.630	2.410	2,9 %	3,9 %
Region 7 (12., 14., 23.)	1.450	2.460	2,8 %	3,8 %
Region 8 (15.)	1.600	2.480	2,7 %	3,8 %
Region 9 (16., 17.)	1.640	2.800	2,7 %	3,6 %
Region 10 (13., 18., 19.)	2.050	3.620	2,3 %	2,9 %
Region 11 (20.)	1.600	2.610	2,6 %	3,5 %
Region 12 (21., 22.)	1.400	2.200	2,8 %	3,7 %

Bei den in

Tabelle 8 dargestellten Renditen handelt es sich um Bruttoanfangsrenditen. „Darunter versteht man das Verhältnis der jährlichen Mieterträge zum Nettokaufpreis (exkl. Erwerbsnebenkosten). Die angegebenen Preise und Renditen sind Richtgrößen der jeweiligen Zeitperiode. Geschäftslagen sowie „Ausreißer“ nach oben und unten wurden hier nicht berücksichtigt. Weiters halten wir ausdrücklich fest, dass jedes Haus auf Basis seiner spezifischen Besonderheiten (z. B. Bauzustand, Mieterträge, Potenziale) einzeln zu bewerten ist.“⁵⁰

⁴⁹ Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/2018. S. 29.

⁵⁰ Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. a. a. O.S. 29



Durchschnittsrenditen in Prozent nach Regionen

■ 1,85 %

Region 1 (1. Bezirk)

■ 2,40-2,60 %

Region 2 (2. Bezirk)

Region 3 (3., 4. Bezirk)

Region 4 (5., 6., 7. Bezirk)

Region 5 (8., 9. Bezirk)

Region 10 (13., 18., 19. Bezirk)

■ 3,05-3,25 %

Region 8 (15. Bezirk)

Region 9 (16., 17. Bezirk)

Region 11 (20. Bezirk)

■ 3,30-3,70 %

Region 6 (10., 11. Bezirk)

Region 7 (12., 14., 23. Bezirk)

Region 12 (21., 22. Bezirk)

Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht Frühjahr 2018
 Durchschnittsrenditen 2017 mit Stichtag 14.02.2018

Abbildung 13: Durchschnittsrenditen in Prozent nach Regionen⁵¹

2.3.2 Restnutzungsdauer

Bei Zinshäusern zur Gründerzeit muss ein fiktives Gebäudealter ermittelt werden, da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rechnerisch meist längst ausgeschöpft ist. Durch umfassende bauliche Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung kann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage verlängert werden. Jedoch führen lediglich Baumaßnahmen an tragenden Bauteilen zur Verlängerung der RND, Ausbauteile führen zu

⁵¹ Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. a. a. O.S. 31

keiner Verlängerung. Die Annahme besteht, dass der Eigentümer durchgreifende und kostspielige Baumaßnahmen nur dann durchführt, wenn dadurch eine längere Nutzungsdauer und insgesamt der Nutzen größer ist als die Kosten. Mithilfe der Modernisierung soll das Objekt den Anforderungen des Marktes gerecht werden und höheren Nutzen beispielsweise in Form von besserer Vermietbarkeit bieten.⁵²

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach *Bienert*⁵³ mit 100 bis 120 Jahren für Wohnhäuser aus der Gründerzeit angesetzt. Es kann durch eine tiefgreifende Sanierung und Modernisierung die wirtschaftliche Nutzung um etwa die Hälfte der Gesamtnutzungsdauer verlängert werden, da das Gebäude verjüngt wurde. Bei der Herleitung der Restnutzungsdauer kann angenommen werden, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer also um die Hälfte der Gesamtnutzungsdauer verlängern kann. Die Wahl der Restnutzungsdauer hängt somit von dem Zustand und den bereits getätigten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab.

Wenn die Instandhaltungskosten angehoben werden ist die Wahl einer höheren Restnutzungsdauer ebenfalls möglich. Wie in der Berechnung nach *Ross*⁵⁴ in Tabelle 9 zu sehen ist, stehen diese beiden Kenngrößen in Abhängigkeit zueinander. Eine Methode um die restliche wirtschaftliche Nutzungsdauer zu ermitteln, ist die Kostenschätzung der Sanierungsmaßnahmen die das Gebäude verjüngen, in Relation zu den aktuellen Errichtungskosten zu setzen.

Da in späteren Berechnungen der Zustand des Zinshauses nicht bekannt ist, wird zur Marktwertermittlung vereinfacht auf die Empfehlung des Experten *Hillinger*⁵⁵ zurückgegriffen, der für gründerzeitliche Zinshäuser eine Restnutzungsdauer in Höhe von 70 Jahren ansetzt, wenn keine schweren Mängel ersichtlich sind.

Der in Abbildung 14 verdeutlichte Zusammenhang zwischen der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz zeigt, dass der Zinssatz einen weit höheren Einfluss auf den Ertragswert hat, als die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies macht deutlich, dass etwaige Fehleinschätzung hinsichtlich der Restnutzungsdauer einen geringen Einfluss auf den Marktwert hat.

Bei Gebäuden die nur noch eine geringe Restnutzungsdauer von unter 30 Jahren aufweisen, ist die Wahl der Restnutzungsdauer entscheidend. Bei üblichen Restnutzungsdauern von 50 bis 100 Jahren für gründerzeitliche Zinshäuser ist die Wahl des Zinssatzes entscheidend.

⁵² Vgl. FUNK, M; RESSLER, S; STOCKER, G.: Sachwertverfahren, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.)

⁵³ BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 2014

⁵⁴ Peter Holzner; Ulrich Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken...

⁵⁵ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

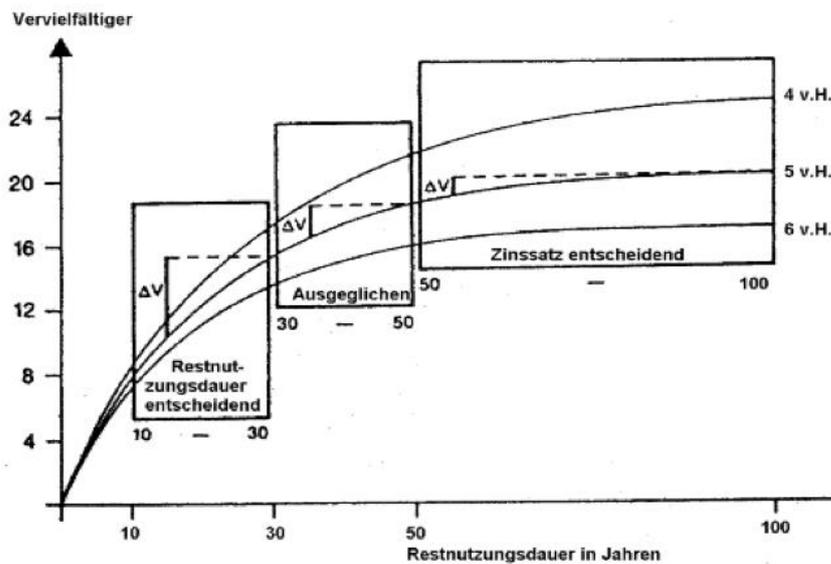


Abbildung 14: Auswirkungen des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer auf den Vervielfältiger⁵⁶

2.3.1 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bei gründerzeitlichen Objekten können wie in Kapitel 9.3 „Bewirtschaftungsrisiko“ beschrieben eine große Bandbreite aufweisen.

Bei jeder Liegenschaftsbewertung sind die Bewirtschaftungskosten nicht pauschal, sondern einzeln aufgeschlüsselt anzugeben. Die Verwaltungskosten sollen in Prozent des jährlichen Rohertrages angesetzt werden. Nicht umlagefähige Betriebskosten sind in tatsächlicher Höhe und Instandhaltungskosten in absoluten Beträgen, in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gegebenenfalls mit denkmalspezifischen Zuschlägen berücksichtigt werden. Das Mietausfallwagnis soll wiederum in Prozent des jährlichen Rohertrags angesetzt werden. Für denkmalgeschützte Objekte kann im Ertragswertverfahren mit einer „ewigen Rente“ gerechnet werden, die mit einer 100jährigen Nutzungsdauer und entsprechend höheren Instandhaltungskosten Berücksichtigung findet.⁵⁷

⁵⁶ GRÜCK, P. B. I.: Bewertung alter Bauobjekte. In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, HEFT 1/2010 S.26

⁵⁷ Vgl. Peter Holzner; Ulrich Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken... .S.611

Tabelle 9: Vergleich Restnutzungsdauer und Instandhaltungssatz⁵⁸

Beispiel				
Aufgabenstellung: Ertragswerte bei unterschiedlicher Restnutzungsdauer und steigenden Instandhaltungskosten				
Annahmen				
Liegenschaftszinssatz 4,5 %				
Bodenwert 117.600 €				
Jahresrohmiete 82.540 €				
Mietausfallwagnis	3 %	3 %	3 %	3 %
Verwaltung	3 %	3 %	3 %	3 %
Instandhaltung pro m ²	6,15 €	12,30 €	18,50 €	
gesamt ca.	16 %	26 %	36 %	
Jahresrohertrag	82.540 €	82.540 €	82.540 €	
abzüglich				
Bewirtschaftungskosten	- 13.206 €	- 21.460 €	- 29.714 €	
Jahresreinertrag	69.334 €	61.080 €	52.826 €	
abzüglich Bodenertragsanteil				
4,5 % von 117.600 €	- 5,292 €	- 5,292 €	- 5,292 €	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen:	64.042 €	55.788 €	47.534 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen:				
	Vervielfältiger bei			
Restnutzungsdauer	4,5 % Liegenschaftszins	€ gerundet	€ gerundet	€ gerundet
30 Jahre	16,29	1.043.000	909.000	774.500
50 Jahre	19,76	1.265.500	1.102.500	939.500
80 Jahre	21,57	1.381.500	1.203.500	1.025.500
100 Jahre	21,95	1.405.500	1.224.500	1.043.000

Die Wechselwirkung zwischen den angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauern und steigenden Instandhaltungskosten im Ertragswertverfahren ist in der Übersicht der **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** beispielhaft dargestellt. In dem Beispiel wurde für eine ca. 1340,00m² vermietbare Nutzfläche mit einem Kapitalisierungszinssatz von 4,50% und jährlichen Instandhaltungskosten von 6,15€/m² bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren das gleiche Ergebnis errechnet wie bei einer „ewigen“ Restnutzungsdauer (100 Jahre) mit Instandhaltungskosten in Höhe von 18,50€/m².⁵⁹

Tabelle 10 zeigt eine exemplarische Ertragswertermittlung ohne Berücksichtigung eines Bodenwertes mit detailliert aufgeschlüsselten Bewirtschaftungskosten für ein österreichisches Zinshaus aus der Verbandszeitschrift „Sachverständige“⁶⁰.

⁵⁸ Peter Holzner; Ulrich Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken... a. a. O. S.612

⁵⁹ Peter Holzner; Ulrich Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken... a. a. O.S. 611

⁶⁰ Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, 3/2012. S. 135.

Tabelle 10: Beispielhafte Ertragswertermittlung mit aufgeschlüsselten Betriebskosten eines Mietzinshauses ⁶¹

Beispielhafte Ertragswertermittlung			
Annahmen			
Nutzfläche	1.000 m ²		
Restnutzungsdauer	60 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz	3,5 %		
		Einzel	Gesamt
Rohrertrag:	p.a.		60.000 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
A Erhaltung+Reparatur	-14 € /m ² p.a.		-14.000 €
B Nicht umlegbare Verwaltungskosten			
Steuerberater	-400 € pro Haus p.a.	-400 €	
Abgeberprovision	-700 € je 1000 m ² p.a.	-700 €	
Überprüfung vor Neuvermietung (2-3 Mieterwechsel je 1000m ² -Haus und Jahr) = 200 € x 2,5	-200 € je Wohnung	-500 €	
Schlichtungsverfahren	-200 € je 1000 m ² p.a.	-200 €	
Anwaltskosten (einschl. Delogierungen)	-300 € je 1000 m ² p.a.	-300 €	
sonstige Verwaltungskosten (GB, Meldeabfragen, Bauverhandlungen, Firmenbuch...)	-35 € je 1000 m ² p.a.	-35 €	-2.135 €
C Uneinbringliche Mieten (HMZ+BK)			
langjährige Statistik	-0,35% der Vorschreibung	-210 €	
Ansatz: Betriebskosten x Ausfallsrate x Nutzfläche	-0,35% der Vorschreibung	-63 €	-273 €
D Leerstandskosten			
Leerstandsrate Wohnungen 4%, Gewerbe 6%	4,00% der GesamtnFL		
Entfall Betriebskosten 1,50 € bis 3,00 € je m ² p.m.	-1,50 € /m ² p.m.	-720 €	-720 €
Reinertrag (Rohrertrag minus Bewirtschaftungskosten)			42.872 €
Das sind in % vom Rohrertrag			71,45%
Ertragswert bei RND = 60 Jahren und 3,5 % Kapitalisierungszinssatz			1.069.431 €

Anhand dieses Beispiels wird deutlich, dass bis zu 30% des Jahresrohertrags für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie notwendig sein können. Der größte Faktor ist der Instandhaltungssatz, der es möglich macht den angesetzten Ertrag bis zum Ende der Restnutzungsdauer erwirtschaften zu können.

Die Größe des Instandhaltungssatzes eines gründerzeitlichen Zinshauses kann theoretisch auch über die Baukosten eines Mietzinshauses hergeleitet werden. Mit der Überlegung, dass die Instandhaltungskosten den aufgeteilten Baukosten im Laufe der Gesamtnutzungsdauer entsprechen, können die durchschnittlichen Erhaltungskosten des Gebäudes ermittelt werden. Wenn für die Erbauung eines Mietshauses, dass eine 80jährige wirtschaftliche Nutzungsdauer zugeschrieben wird und zurzeit Baukosten in Höhe von 1500€/m² (exkl. Ust.) nötig sind, kann der theoretisch nötige Instandhaltungssatz folgendermaßen angesetzt werden:

$$\text{Instandhaltungskosten} = \frac{1500\text{€/m}^2(\text{BK})}{80 \text{ Jahre}} = 18,75\text{€/m}^2$$

Die Wahl des Instandhaltungssatzes wird in den Beispielen des Kapitels 9.3 „Bewirtschaftungsrisiko“ erläutert und dessen Einfluss auf den Marktwert verdeutlicht.

⁶¹ Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? a. a. O.S. 135

2.4 Residualwertverfahren

Mit Hilfe des Residualwertverfahrens kann, der Grundstückswert ermittelt werden. In diesem Verfahren werden anhand einer fiktiven Projektentwicklung von dem Verkehrswert einer fertig gestellten Immobilie sämtliche Entwicklungskosten inklusive des kalkulatorischen Gewinns abgezogen, um den maximalen Betrag für einen Grundstückskauf zu ermitteln.

Man erhält bei Gültigkeit der getroffenen Annahmen den kaufmännisch vertretbare Bodenwert. Dieser Wert kann schließlich in die Verkehrswertmittlung der Liegenschaft oder in die Berechnung eines Lagezuschlags zur Ermittlung des maximal zulässigen Richtwertmietzinses einfließen.

Eine weitere Methode den Bodenwert einer Liegenschaft zu bestimmen ist der die Analyse von Bodenanteilspreisen von durchgeführten Bauträgerprojekten. Der Bodenanteilspreis ergibt sich aus den umgelegten Grundstückskosten im Verhältnis auf die vermietbare Nutzfläche.

Beispiel:

Bodenanteilspreis eines Wohnbauprojektes beträgt 600€/m² Wohnnutzfläche. Das Grundstück umfasst 1000,00 m², liegt im allgemeinen Wohngebiet und hat eine maximal zulässige Bebauungsdichte von 1,4. Mit einem Nutzflächenfaktor von 75% ergibt sich bei einer zulässigen Brutto-Gesamtfläche von 1400,00 m² eine mögliche vermietbare Wohnnutzfläche von 1050,00 m².

Der Grundstückspreis beträgt demnach:

$$\text{Grundstückspreis} = \frac{600\text{€/m}^2 \times 1050\text{m}^2}{1000\text{m}^2} = 630\text{€/m}^2$$

Laut einer Studie eines Grazer Sachverständigen⁶² liegen die aktuellen Bodenwertanteilspreise bei 500€/m² bis 1200€/m². Diese Preise sind stark von der zulässigen Bebauungsdichte und den erzielbaren Verkaufs- und Mietpreisen in den jeweiligen Grundstückslagen abhängig. Je größer die Bebauungsdichte, desto niedriger ist anteilmäßig der Bodenanteilspreis. Die höchsten Anteilspreise werden in sehr guten Lagen mit geringer Bau-dichte erzielt.

Die Tabelle 11 zeigt exemplarisch das vereinfachte statische Residualwertverfahren nach ÖNORM B1802-3, das für die Ermittlung des Bodenwertes von Gründerzeithäusern herangezogen werden kann, wenn keine Grundstückstransaktionen als Vergleichswerte in den Lagen des zu bewertenden Objektes vorhanden sind.

⁶² Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

Tabelle 11: Statisches Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3 (vgl. ÖNORM B 1802-3, 15, Anhang A)⁶³

Vereinfachte Residualwertberechnung (statisch)									
Bebauungsdichte	1,40								
Verhältnis Brutto / Nettonutzfläche	0,75								
Bewertungsstichtag									01.03.2018
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös									
Nutzungskategorie	BGF m ²	vermietb. Fläche m ²	Stellplätze Stück	Miete €/m ² /m	Mietenlöse Stpl. €/m ² /Stpl.	Erträge Flächen pro Jahr	Erträge Stellplätze pro Jahr	Summe Erträge	
Wohnen	724	543		10,00		65.142		65.142	
Stellplatz Garage	-	-	-	-	80,00	-	-	-	-
Summe	724	543	-	-	-	-	-	-	Jahresrohertrag 65.142
Berechnung fiktiver Veräußerungserlös									
Bewirtschaftungskosten (bezogen auf die Roherträge)									
	Kalkulatorische Instandhaltungskosten			4,50 €/m ² BGF/a	6,00 €/m ² verm. Fl./a	5,00%	-	3.257	
	Mietausfallwagnis (in ARY enthalten)						-	-	
	Nicht umlegbare Betriebskosten			1,80 €/m ² /m	11.725,56	5,00%	-	586	
	Nicht umlegbare Verwaltungskosten			2,90 €/m ² /m	18.891,18	5,00%	-	945	
	Struktureller Leerstand					0,00%	-	-	
Jahresreinertrag				Bewikos in %: 7,93%					60.354
Kapitalisierungszinssatz (All Risk Yield)						3,00%			
Sonstige Zu- und Abschläge als Barwert									-
Fiktiver Veräußerungserlös									2.011.802
Projektplan / Zeitplan									
	Jahre	Start (Monate)	Ende (Monate)	bewertet zum			03/2018	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	0,50	1	6				08/2018	0,50	
Planungsphase	0,50	7	12	Baubeginn somit: 3/2019			03/2019	1,00	
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,50	13	30	Fertigstellung somit: 8/2020			08/2020	2,50	
Ableitung Gesamtinvestitionskosten									
Grundstücksaufbereitungskosten									
	Fläche		€/m ²						
Abbruchkosten Bauwerke	724		22		15.924				
Erschließungskosten	724		6		4.343				
Sonstiges	-		-		-				
					20.266				
Baukosten									
	BGF	€/m ²		Stück	€/Stk.				
Wohnen	724	1.450			1.049.510				
Stellplatz Garage	-	-			10.000				
							1.049.510		
Sonstige Baukosten	1,00% der Bauwerkskosten				10.495				
Kosten für Unvorhergesehenes	3,00% der Bauwerkskosten				31.485				
							41.980		
							1.111.757		
Baunebenkosten									
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten	0,10% der Baukosten				1.112				
Projektmanagement (intern)	2,00% der Baukosten				22.235				
Sonstige Baunebenkosten (extern)	13,00% der Baukosten				144.528				
							167.875		
							1.279.632		
Vermarktungskosten									
Marketing & Sonstiges	1% pauschal				12.796				
Vermietungsprovision	4% Monatsmieten (ohne Stpl.)				51.185				
							63.982		
							1.343.614		
Finanzierungskosten auf Baukosten									
Zinssatz Finanzierung	2,50%								
Zeitraum Finanzierung der Baukosten	1,50 Jahre								
Finanzierung auf Baukostenanteil	50,00% (linear verteilt)				25.350				
							25.350		
							1.368.963		
Entwicklungsgewinn									
	10,00% in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös				201.180				
alternativ	0,00% in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanzierung)				0				
							201.180		
Gesamtinvestitionskosten							1.570.143		
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau									
Ermittlung des Residuums									
Fiktiver Veräußerungserlös					2.011.802				
Gesamtinvestitionskosten					1.570.143				
							Residuum am Ende der Projektlaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung 441.659		
Abzinsung									
Finanzierungskosten	2,50%								
Projektlaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	4,00				41.538				
							Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten 400.121		
Erwerbsnebenkosten									
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige	0,25%								
Gründerwerbssteuer	3,50%								
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%								
							18.508		
Tragfähiger Liegenschaftswert							381.613		
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt							-		
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft							382.000		
Grundstücksfläche	517 m ²				je m ² Grundstück [EUR]		738,1		
							Bodenwertanteil je m² Nutzfläche [EUR] 703,7		

⁶³ REITHOFER, M; STOCKER, G.: Residualwertverfahren. S. 93.

3 Methoden zur Rentabilitätsmittlung

Die Rentabilität eines Immobilieninvestments ist von vielen Faktoren abhängig. Um eine Rentabilitätskennzahl zu erhalten, kann auf eine Vielzahl von Methoden zurückgegriffen werden.

Allgemein wird die Rentabilität einer Investition durch eine Verhältniszahl ermittelt. Es wird eine periodische Erfolgsgröße, im Fall von Immobilien beispielsweise der Nettomietenertrag eines Jahres, zum durchschnittlich gebundenen Kapital ins Verhältnis gesetzt. Die Gleichung lautet dementsprechend:⁶⁴

$$\text{Rentabilität} = \frac{\text{Gewinn (Nettomieteträge)}}{\text{durchschnittlich gebundenes Kapital}} \quad [1]$$

Die Rentabilität steht bei Immobilieninvestments im Vordergrund und kann in Form von absoluten Vermögenswerten und mittels relativen Werten als Betrachtung von erzieltm Gewinn im Vergleich zu eingesetztem Kapital ermittelt und beurteilt werden.

Die Rendite ist in der Immobilienwirtschaft die aussagekräftigste Rentabilitätskennzahl. Es gibt viele unterschiedliche Berechnungsarten der Rendite. Es wird zwischen statischen und dynamischen Ermittlungsverfahren unterschieden. Ebenso sind die Eingangsparameter Ertrag und Kapital zu unterscheiden. Als einfachste Rendite Kennzahl ist die statische Bruttoanfangsrendite eine Momentaufnahme zum schnellen Abschätzen der Rentabilität. Für längere Investitionszeiträume sind dynamische Investitionsrechnungen geeignet. Der interne Zinsfuß und die ermittelte Rendite anhand eines vollständigen Finanzplans stellen mithilfe von Prognosen und Ist-Werten die interne Verzinsung über den gesamten Betrachtungszeitraum dar. Die Eingangsparameter spielen dabei eine wichtige Rolle. Diese Parameter sind stets zu hinterfragen und bei Rentabilitätsrechnungen gründlich zu prüfen.⁶⁵

3.1 Aufgaben der Investitionsrechnung

Die Hauptaufgabe der Investitionsrechnung besteht darin, dem Anwender rechnerisch fundierte Informationen zur wirtschaftlichen Attraktivität eines Vorhabens zu liefern. Zwei Fragestellungen stehen hier im Vordergrund:⁶⁶

- **Lohnt sich die geplante Investition?**

Dies ist die Frage nach der absoluten Vorteilhaftigkeit einer Investition klärt ob es aus rein wirtschaftlichen Überlegungen sinnvoller ist, die Investition zu tätigen oder diese zu unterlassen.

⁶⁴ POGGENSEE, K.: Investitionsrechnung. S. 67.

⁶⁵ GALL, S.: Management und Controlling von Büroimmobilien aus Investorensicht S. 110

⁶⁶ Vgl. SCHULTE, K.-W. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Handbuch Immobilien-Investition. 2005. S. 394–395.

- **Ist die betrachtete Investition besser als andere, alternativ mögliche Investitionen?**

Diese Frage zielt auf die relative Vorteilhaftigkeit der geplanten Investition ab und vergleicht diese mit Alternativen. Dabei soll es erkennbar sein wo das verfügbare Kapital am gewinnbringendsten eingesetzt werden kann. Demnach bestehen die Anforderungen an eine Investitionsrechnung, eine Aussage über die absolute Vorteilhaftigkeit des Investments zu treffen und eine Vergleichbarkeit des Investitionsvorhabens mit alternativen Investitionen zu ermöglichen. Um die relative oder absolute Vorteilhaftigkeit einer Investition beurteilen zu können, muss zunächst für das gesamte Investitionsvorhaben in monetäre Dimension, also Einnahmen und Ausgaben abgebildet werden.⁶⁷

*„Der Wert einer Immobilie setzt sich aus dem Wert des bebauten Grund und Bodens und dem Wert der aufstehenden Bauten zusammen. Zumindest für Grund und Boden konnten in der Vergangenheit kontinuierliche Wertsteigerungen beobachtet werden. Darüber hinaus kann sich, bei entsprechender Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, auch für die Bausubstanz ein Wertzuwachs ergeben. Immobilieninvestitionen sind daher in der Praxis häufig durch erwartete Wertsteigerungspotenziale motiviert. Der Besteuerung - und hier insbesondere den Steuervorteilen - kommt bei Immobilieninvestitionen eine höhere Bedeutung zu als bei anderen Investitionsobjekten. Aufgrund der langen Kapitalbindungsdauer, des großen Gewichtes des Veräußerungserlöses und der Bedeutung der steuerlichen Einflüsse sollte der Planungszeitraum für eine immobilienorientierte Investitionsrechnung ausreichend lang angesetzt werden. Trotz der damit einhergehenden Prognoseunsicherheit muss versucht werden, die mit der Immobilieninvestition verbundenen Zahlungen differenziert und periodenspezifisch zu prognostizieren“.*⁶⁸

Es wird in folgenden Beispielen auf statische Renditekennzahlen zurückgegriffen, da dynamische Betrachtungen zu große Prognoseunsicherheiten aufweisen und den Rahmen dieser Arbeit überschreiten.

3.2 Bruttoanfangsrendite

Die Bruttoanfangsrendite (BAR) stellt das Verhältnis der jährliche Jahresrohertrag gegenüber dem Kaufpreis der Liegenschaft dar. Im Rahmen der Bruttoanfangsrendite werden beim Kaufpreis keine Nebenkosten berücksichtigt, da diese unabhängig vom Immobilieninvestment je nach Käufer unterschiedlich ausfallen können. Die BAR entspricht der englischen Kennzahl Gross Initial Yield (GIY). Bei dieser Kennzahl fließen lediglich die tatsächlichen Mieteinnahmen zum Bewertungszeitpunkt in die Berechnung ein. Vorhandene Potentiale und Leerstände können zwecks Vergleichbarkeit mit anderen Immobilien Investments unter Umständen berücksichtigt werden. Wenn diese Umstände berücksichtigt werden, muss

⁶⁷ SCHULTE, K.-W. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Handbuch Immobilien-Investition. a. a. O.

⁶⁸ Vgl. SCHULTE, K.-W. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Handbuch Immobilien-Investition. a. a. O.

allerdings darauf hingewiesen werden. Diese Umstände werden üblicherweise durch die englische Kennzahl All Risk Yield (ARY) dargestellt. Die definierte Bruttoanfangsrendite berücksichtigt im Normalfall jedoch keine Leerstände oder mögliche Potentiale.

$$BAR\% = \frac{NME \times 100}{KP} \quad [2]$$

NME...Nettomieteinnahmen p.a. (Ist)

KP...Kaufpreis ohne Nebenkosten

3.3 Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite (NAR) wird aus dem Verhältnis zwischen Jahresreinertrag und Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten errechnet.⁶⁹

$$NAR\% = \frac{JRE \times 100}{KP} \quad [3]$$

JRE...Jahresreinertrag p.a.

KP...Kaufpreis inkl. Nebenkosten

Diese Renditekennzahl eignet sich eher zum Vergleich mit anderen Investitionen, da in diesem Fall die Reinerträge den gesamten Investitionskosten wie beispielsweise der Bewirtschaftungs- und Nebenkosten gegenübergestellt werden.

Zum Vergleich mit anderen Immobilieninvestments hat sich jedoch die Bruttoanfangsrendite durchgesetzt, da die Bewirtschaftung je nach Strategien und Kaufnebenkosten je nach Käufergruppe abweichen können, sodass der Vergleich verzerrt werden kann. Die Nettoanfangsrendite kann daher für die individuelle Renditeanforderung verschiedener Immobilien angewendet werden, ist aber für den allgemeinen Renditevergleich von Immobilien mit unterschiedlichen Marktteilnehmern nicht zu empfehlen.

⁶⁹ Vgl. SEISER, F. J.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 629.

4 Zinshaus Due Diligence

*„Der General, der das Gefecht gewinnt,
macht viele Berechnungen vor dem Gefecht.“⁷⁰*

Dieses Zitat ist ein Sinnbild für den Erfolg eines Vorhabens aufgrund einer vorhergehenden intensiven Planung und Berechnung. Dies trifft vor allem auf Investitionen in Immobilien zu. Eine gründliche Prüfung, die Planung und die Berechnung möglicher Immobilieninvestitionen sind entscheidend für den Erfolg und die Rentabilität solch eines Vorhabens.

Die **Due Diligence** ist ein Instrument, dass vor dem Immobilienankauf zur ganzheitlichen und genauen Untersuchung einer Immobilie verwendet wird. Da die Gestaltung dieser Prüfung sehr offen ist, kann sie ebenfalls als Instrument zur Risikoerkennung für ganze Portfolios, aber auch für Einzelobjekte, verwendet werden.⁷¹

Die Due Diligence analysiert die Potentiale und Risiken von möglichen Investitionen. Anhand dieser Analysen entsteht die interne Preisbildung auf der Käuferseite. Ebenso dienen diese Analysen der inhaltlichen Gestaltung eines Kaufvertrages und den zugehörigen Verhandlungen. Für die persönliche finale Ankaufsentscheidung ist die Due Diligence eine Grundlage zur Bestätigung des Risiko-Managements eines Portfolios und für die Darstellung einer Zustimmung von finanzierenden Banken von großer Bedeutung. Die Due Diligence ist für den Investor ein Werkzeug, dass ein Bild vom Investitionsgegenstand liefert, deren Vor- und Nachteile aufweist und diese bewertet. Diese Prüfung soll im Optimalfall erkennen, wie sich die Nachteile einer Immobilie mit den Fähigkeiten des Investors in Vorteile umwandeln lassen und diese Nachteile versucht einzupreisen.⁷²

Zur Ankaufsprüfung einer Immobilieninvestition von Zinshäusern zur Gründerzeit wird die Due Diligence in vier Bereiche aufgeteilt:

Die **technische** Due Diligence soll Aussagen über den Gebäudezustand, Sanierungsaufwand, Funktionalität und die Nutzungsmöglichkeiten des Zinshauses geben. Die **rechtliche** Due Diligence behandelt zum Großteil baurechtliche-, mietrechtliche und haftungsrechtliche Prüfungen. Ebenso finden in der **steuerlichen** Ankaufsprüfung Besonderheiten wie Subventionen oder mögliche staatliche Förderungen Beachtung. Die **wirtschaftliche** Due Diligence befasst sich zum Abschluss mit sämtlichen wert- und rentabilitätsbeeinflussenden Einflussfaktoren, wie beispielsweise dem Markt-, Standort- oder Bewirtschaftungsrisiko.

⁷⁰ Sun Tsu, 5. Jahrhundert vor Christus

⁷¹ Vgl. STOCK, A.: Risikomanagement im Rahmen des Immobilien-Portfoliomanagements institutioneller Investoren. S. 103.

⁷² Vgl.: TEUFELSDORFER, H.: Handbuch Immobilientransaktionen. 2013. S. 83.

5 Technische Due Diligence

Die „Technische Due Diligence“ untersucht und bewertet im Wesentlichen alle gebäudespezifischen Kriterien wie den Gebäudezustand, der Bau-, Haus-, und Sicherheitstechnik. Ebenso soll der Sanierungsaufwand zur Werthaltigkeit und Wertsteigerung abgeschätzt werden können.⁷³

In diesem Kapitel werden zu Beginn die typischen Bauteilschäden und deren Häufigkeiten dargestellt, um im Rahmen der technische Due Diligence die baulichen Risiken zu erkennen.

5.1 Bausubstanzrisiko

Allgemein besteht beim Zinshaus Investment die Gefahr, dass die Bausubstanz beschädigt ist. Eine Einschätzung über die Häufigkeit von schadensfreien gründerzeitlichen Zinshäusern gibt die Auswertung einer Expertenurfrage in Abbildung 15.



Abbildung 15: Häufigkeitsdiagramm schadensfreier Gründerzeitgebäude⁷⁴

In dieser Expertenurfrage wurden insgesamt 86 Bausachverständige zur Bausubstanz von Gründerzeitgebäuden befragt. Im Durchschnitt haben die Experten eingeschätzt, dass ca. 8,5% der Gründerzeithäuser schadensfrei sind. Dabei sind 0% und 5% die meist genannten Antworten. Im Umkehrschluss schätzen die befragten Bausachverständigen, dass durchschnittlich 91,5% der Gründerzeitgebäude Schäden an der Bausubstanz aufweisen. Dies verdeutlicht, dass bei der Ankaufsprüfung eine gründliche technische Due Diligence unerlässlich ist, um das Bausubstanzrisiko abschätzen zu können.

⁷³ Abschnitt folgt: EHRMANN, B. Dipl.-Bauing.: Due Diligence: Immobilienbewertung/-Gutachten. <http://www.bau-sach-verstand.eu/de/due-diligence/>. Datum des Zugriffs: 17.08.2017.

⁷⁴ LINDNER, A; SCHERER, F.: Expertenbefragung zur Häufigkeit von Bauteilschäden an städtischen Gründerzeitgebäuden. S. 173.

5.2 Typische Bauteilschäden an Gründerzeitgebäuden

Dieses Kapitel stellt die typischen Bauteilschäden eines gründerzeitlichen Zinshauses dar und zeigt im Anschluss eine Bandbreite an Instandsetzungskosten ausgewählter Schäden, um zu verdeutlichen wie diese beim Ankauf eingepreist werden können.

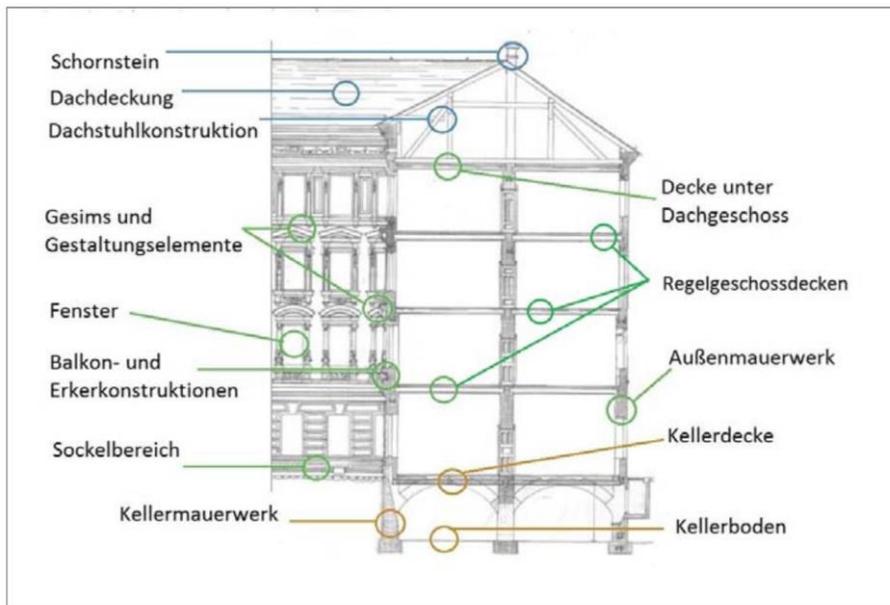


Abbildung 16: Gründerzeithaus und deren übliche Konstruktionen ⁷⁵

Die wesentlichen Bauteile gründerzeitlicher Zinshäuser sind in Abbildung 16 aufgeführt. Für sämtliche Bauteile gibt es Erfahrungswerte über deren Schadensbilder, auf die beim Ankauf explizit geachtet werden sollte:

Im Folgenden wird eine Auswahl an typischen Bauteilschäden und Mängeln dieses Gebäudetyps aufgeführt:⁷⁶

Außenwände:

- Durchfeuchtung der Kellerwände bei fehlender Vertikalabdichtung
- Durchfeuchtung der Keller- und der Erdgeschosswände durch fehlende Horizontalabdichtung
- Schlechte Wärmedämmung
- Beschädigte Außenwandbekleidungen
- Risse und Putzschäden, Hohlstellen und Abplatzungen
- Beschädigungen von Stuck und anderen Fassadenapplikationen

⁷⁵ LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten. S. 124. Vgl. MA 37 Baupolizei Wien

⁷⁶ Vgl. KHOSRAVI, F. Dipl.-Ing.: Altbau, Merkmale und Schäden. <https://www.altbau-gutachten.de/2013/02/12/altbau-merkmale-und-sch%C3%A4den/>. Datum des Zugriffs: 25.05.2018.

- Feuchtigkeitsschäden durch ungenügende Abdeckung von Wandvorsprüngen –

Fenster und Türen:

- Fehlende Metallabdeckung
- Beschädigte Fenster und Außentüren
- Fäulnis- und Witterungsschäden an Blend- und Flügelrahmen
- ungenügender Wärme- und Schallschutz, da meist Einfachverglasung verbaut
- fehlerhafte und defekte Fensterbankabdichtung

Dach:

- beschädigte Eindeckung und Undichtigkeiten
- beschädigte Fallrohre Dachrinnen
- pflanzlicher oder tierischer Schädlingsbefall und an tragenden Holzteilen
- ungenügende Wärmedämmung (kein Schaden, jedoch Mangel)

Geschosdecken:

- Durchbiegung von unterdimensionierten Holzbalkendecken
- Schädlingsbefall an Holzbauteilen, besonders in Bereichen an denen Feuchtigkeit auftreten kann.
- Stahlträger durch Korrosion beschädigt, oft an Erker- und Balkonkonstruktionen
- Fußböden
- ausgetretene Bodenbeläge
- Ungenügender Schallschutz (kein Schaden, jedoch Mangel)
- Durchfeuchtung des Kellerbodens

Geschosstreppen:

- ausgetretene Holztreppe
- Schäden durch Fäulnis an Holztreppe, besonders im Kellergeschoss, Erdgeschoss und bei Podesten.
- unzureichender Brandschutz bei Treppen

Sanitärinstallation:

- Installationen in schlechtem Zustand
- Verstopfte Abflussleitungen
- Keine ausreichende Sanitäre Ausstattung für heutige Wohnbedürfnisse

Wärmeversorgung

- Mangelhafte Heizung
- fehlende Zentralheizung
- versottete Kaminzüge
- unsachgemäß aufgestellte Einzelöfen

Elektroinstallation:

- Elektroinstallationen technisch unzureichend, meist fehlende Schutzleiter
- nicht ausreichende Absicherung und Unterverteilung
- zu gering dimensionierte Hausanschlüsse

5.2.1 Häufigkeit von Bauteilschäden an Gründerzeitgebäuden

In diesem Kapitel wird auf die Häufigkeit von Bauteilschäden an Gründerzeit eingegangen, um für zu verdeutlichen auf welche Bauteile bei der technischen Due Diligence besonders zu achten ist.

In Tabelle 12 sind sämtliche Bauteilkategorien und Ihre Schadenshäufigkeiten in Form von Mittelwerten der prozentualen Häufigkeit dargestellt. Die Bauteile sind nach der Schadenshäufigkeit sortiert.

Tabelle 12: Schadenshäufigkeit von Bauteilkategorien an Gründerzeitgebäuden⁷⁷

Bauteile	Mittelwert	Modus	Standard- abweichung	Min	Max
Kellerwände	77,78	90	19,06	40	100
Sockelbereiche	72,00	90	23,51	10	100
Kellerböden	67,56	100	27,73	10	100
Schornsteine	66,89	80	25,75	10	100
Kastenfenster	63,78	100	28,15	10	100
Dacheindeckungen	61,56	70	26,54	10	100
Fassaden	58,44	30	28,20	10	100
Gesims und Gestaltungselemente	57,78	70	24,67	10	100
Balkone und Erker	56,89	50	23,43	20	100
Balkendecke	40,44	20	24,12	10	100
Dachstühle	38,89	20	26,48	0	100
Doppelbaumdecken	36,67	30	23,74	0	100
Kellerdecken	34,89	20	24,37	0	100
Mauerwerk	30,67	20	25,17	0	100

Es ist zu erkennen, dass die Kellerwände von Gründerzeithäusern in durchschnittlich 77,78% der Fälle beschädigt sind.

Damit weist dieses Bauteil laut Erfahrungen der Experten die höchste Schadenshäufigkeit auf. Die vergleichsweise geringe Standardabweichung von 19,06%, sowie der hohe Minimalwert von 40% unterstreicht die hohe Wahrscheinlichkeit eines Schadens an diesem Bauteil.

Das Mauerwerk von Gründerzeithäusern hingegen wurde mit der niedrigsten Schadensanfälligkeit bewertet. Im Durchschnitt wird eingeschätzt, dass in 30,67% der Fälle das Mauerwerk beschädigt ist.

Die Gesamtübersicht in Abbildung 17 zeigt die Häufigkeit von beschädigten Bauteilgruppen, die laut Expertenbefragung in der Arbeit von *Andreas Lindner*⁷⁸ erhoben wurde.

⁷⁷ LINDNER, A.; SCHERER, F.: Expertenbefragung zur Häufigkeit von Bauteilschäden an städtischen Gründerzeitgebäuden. S. 9.

⁷⁸ LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten

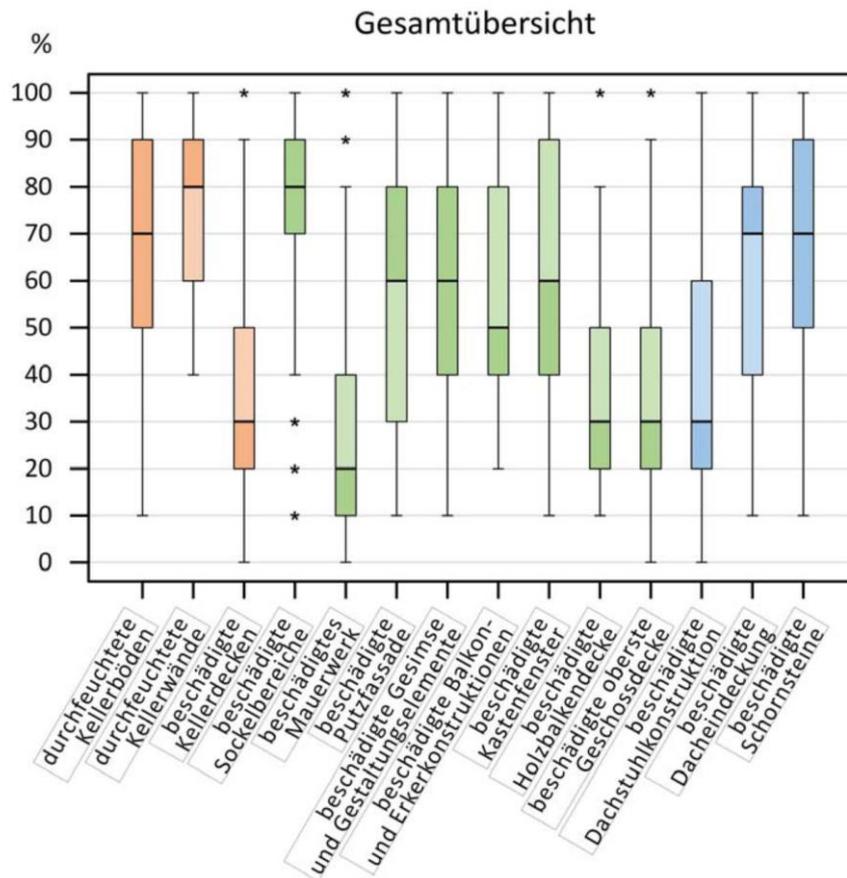


Abbildung 17: Häufigkeit beschädigter Bauteilgruppen in Gründerzeitgebäuden⁷⁹

Diese Erhebung kann als Hilfestellung der technischen Due Diligence dienen und auf besonders häufige Schadensbilder hinweisen, damit bei der Kostenschätzung der Instandsetzungsmaßnahmen keine schwerwiegenden Mängel unberücksichtigt bleiben.

5.2.2 Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzung der Gründerzeitgebäude bedeutet eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Es werden Beschädigungen, Abnutzung und Zerfall repariert.

⁷⁹ LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten. a. a. O., S.182

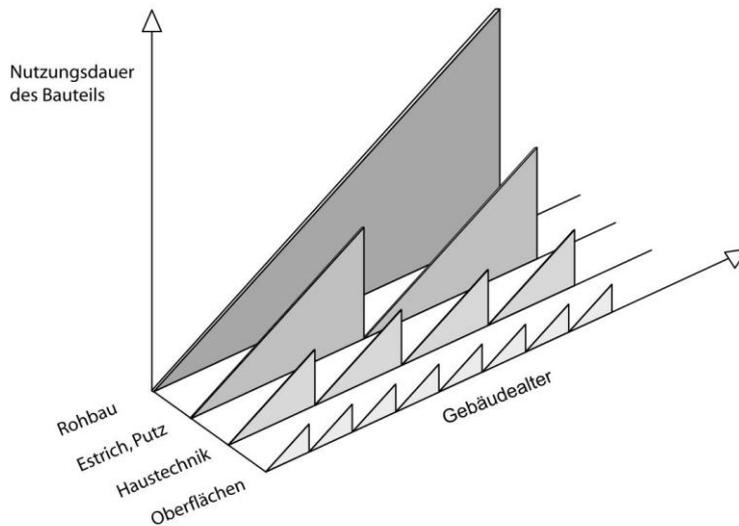


Abbildung 18: Lebenszyklus von Bauteilen⁸⁰

Wie in Abbildung 18 zu erkennen ist, fallen die häufigsten Instandsetzungsmaßnahmen eines Gebäudes bei der Haustechnik und den Oberflächen an, da diese die geringste Nutzungsdauer aufweisen.

In Gründerzeitgebäuden kommt es oft vor, dass die Elektrik, Heizungstechnik und die Versorgungsleitungen ihre Nutzungsdauer überschritten haben und diese für eine ordnungsgemäße Nutzung erneuert werden müssen.

Zu den Oberflächen zählen Malerarbeiten an Wänden und Decken sowie Böden, Türen und Fenster. Die Oberflächen dieser Bauteile sind nach wesentlich kürzerer Zeit zu erneuern als der Rohbau oder Putzarbeiten.

Eine Übersicht über die Erneuerungszyklen von Bauteilen eines Gründerzeithauses liefert Tabelle 13. Diese Übersicht bestätigt, dass Rohbauteile wie Fundamente, Decken, Wände, Treppen und das Dach wesentlich niedrigere Erneuerungszyklen aufweisen als Malereien, Fassadenanstriche oder Abdichtungen.

⁸⁰ BIELEFELD, B; WIRTHS, M.: Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand. S. 6.

Tabelle 13: Erneuerungszyklen von Gründerzeithäusern⁸¹

Gebäudeteil	Bauteil	Jahre																				
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
Fundamente	Fundamente	> 150 Jahre																				
Tragende Wände	Wandkonstruktionen	> 150 Jahre																				
	Abdichtungen	50 Jahre									50 Jahre											
Decken	Holzdecken	> 100 Jahre																				
	Gewölbedecken	> 100 Jahre																				
Treppen	Treppenkonstruktion	> 100 Jahre																				
	Geländer	50 Jahre									50 Jahre											
Dach	Dachstuhl	> 100 Jahre																				
	Eindeckung/Verblechung	40 Jahre									40 Jahre											
	Dachentwässerung	40 Jahre									40 Jahre											
	Kaminköpfe	60 Jahre																				
	Aufbauten und Sonstiges	40 Jahre									40 Jahre											
Balkone Terrassen	Konstruktion	80 Jahre																				
	Abdichtungen/Anschlüsse	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	
Fassade	Anstrich	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	
	Putz	30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre		
	Verblechung	50 Jahre									50 Jahre											
Fenster und Türen	Fenster	40 Jahre									40 Jahre											
	Kellerfenster	50 Jahre									50 Jahre											
	Türen	50 Jahre									50 Jahre											
Allgemeinflächen	Putz	60 Jahre																				
	Malerei	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	
	Boden	80 Jahre																				
Versorgung	Wasser	40 Jahre									40 Jahre											
	Abwasser	80 Jahre																				
	Elektro	30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre		
	Gas/Heizung	40 Jahre									40 Jahre											
Kanal	Kanal	100 Jahre																				
Techn. Einrichtung	Aufzug	30 Jahre									30 Jahre											
	Torsprechanlage	50 Jahre									50 Jahre											
Wohnungen	Installationen	40 Jahre									40 Jahre											
	Heizung	30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre					
	Malerei	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	
	Bodenbeläge	60 Jahre																				
	Wohnungstüren	60 Jahre																				
	Sanitäre Einrichtungen	30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre			30 Jahre		
Außenanlagen	Einfriedungen	> 100 Jahre																				
	Hofbefestigungen	80 Jahre																				

5.2.3 Bandbreite an Instandsetzungskosten

Im Rahmen der Diplomarbeit von *Andreas Lindner*⁸² zur gründerzeitlichen Bausubstanz wurden Häufigkeiten und Kosten der nötigen Instandsetzungsmaßnahmen durch eine Expertenbefragung erhoben. Anhand einer beispielhaften Kalkulation eines Gründerzeithauses mit stark beschädigter Bausubstanz wurde aufgezeigt wie hoch die Kosten zur Instandsetzung ausfallen können. Um ein Bild über die Instandsetzungsmaßnahmen und deren Kostenbandbreite zu erhalten wird in Tabelle 14 die beispielhafte Kostenaufstellung der nötigen Instandsetzungsmaßnahmen aufgezeigt.

⁸¹ Vgl. SANCHEZ DE LA CERDA, C. Dipl.-Ing., BSc (WU): Restnutzungsdauer von Wiener Gründerzeithäusern und ihre Bedeutung im Ertragswertverfahren - Bautechnische Maßnahmen zur Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. S. 60.

⁸² LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten

Es wurden folgende typische Instandsetzungsmaßnahmen exemplarisch im Rahmen einer technischen Due Diligence festgestellt:⁸³

„Kellerboden:

- *Der Lehmstampfboden in allen Kellerräumen ist von sehr starken Unebenheiten betroffen und muss erneuert werden.*

Kellerwände:(Annahme Naturstein):

- *An der hofseitigen Kelleraußenwand kam es vor längerer Zeit zu einem Rohrbruch in Bodennähe. Das hatte zur Folge, dass sich die Fugen und Steine im unteren Wandbereich, sowie die darunterliegenden Fundamente teilweise herauslösten bzw. ausgewaschen wurden. Die Fundamente sollen in weiterer Folge mittels Hochdruckinjektion verstärkt und das Mauerwerk teilweise unterfangen und erneuert werden.*
- *An der straßenseitigen Kellerwand sind auf der gesamten Wandfläche Salzausblühungen, welche eine Abkratzen bzw. Abbürsten erfordern*
- *Instandsetzung eines hofseitigen Kellerschachts (wird fiktiv angenommen)*
- *Die straßenseitigen Kellerfenster sind alle zerstört und müssen ausgetauscht werden.*

Kellerdecken:

- *Zwei Stahlträger eines Raums müssen aufgrund starker Korrosion verstärkt werden.*
- *An allen Kappenfeldern dieses Raumes ist jeweils ein Riss entlang der ganzen Kappe entstanden, welchen es kraftschlüssig zu verpressen gilt. In einem weiteren Raum sind die Gewölbe bereits so stark beschädigt, dass Gefahr in Verzug ist und diese abgebrochen werden muss. Anstelle einer Kappendecke soll nun eine Stahlbetondecke erstellt werden.*

Außenmauerwerk über KG:

- *Risssanierung eines bereits beruhigten horizontalen Risses mit einer Länge von 6 Metern auf Höhe der Decke über dem 1. Obergeschoss aufgrund Hebung der Deckenbalkenköpfe (Durchbiegung der Decke) Fassade*
- *Straßen- sowie hofseitige Fassade inkl. Gesimse und Gestaltungselemente sind zu erneuern (denkmalgeschützte Fassade)*
- *Das straßenseitige Regenfallrohr und die beiden hofseitigen Regenfallrohre müssen erneuert werden*

Balkone:

- *Die Standsicherheit zweier hofseitiger Balkone muss wiederhergestellt werden. Kastenfenster:*

⁸³ Dieser Absatz folgt: LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten. a. a. O.S. 202-204

- *Alle straßenseitigen Kastenfenster (27 Stück) sind stark abgewittert, weisen große Spalten auf und müssen auf denkmalgerechte Art und Weise Instand gesetzt werden.*

Regelgeschossdecken:

- *Die Decke über einem Raum des 1. Obergeschosses ist stark durchgebogen. Diese muss verstärkt bzw. unterstützt werden.*
- *Die Decke über dem Erdgeschoss weist einige Flächen mit Schimmelpilzbefall auf. Diese Bereiche (insgesamt 15 m²) müssen instandgesetzt werden*

Decke unter Dachgeschoss:

- *Aufgrund großer Fehlstellen in der Dachhaut ist die Decke stark von Feuchteschäden betroffen. Die Standsicherheit ist nicht mehr gewährleistet und es ist laut Experten auch nicht mehr möglich diese wiederherzustellen. Der Abbruch der Dippelbaumdecke und Einbau einer Stahlbetondecke ist erforderlich.*

Dachstuhl:

- *Der Dachstuhl ist in höchstem Maße einsturzgefährdet, sodass hier ebenfalls ein Abbruch unausweichlich ist.*

Schornstein:

- *Die Schornsteine (4 Stück) sollen verschlossen werden, da sie aufgrund einer folgenden energetischen Sanierung nicht mehr von Nutzen sind.“*

Das betrachtete Referenzgebäude der Beispielkalkulation nach *Lindner* hatte eine Bruttogeschossfläche von ca. 1280,00m². Der Grundriss des Referenzgebäudes kann der *Abbildung 9: Regelgeschoss einer gründerzeitlichen Mietskaserne in Graz*⁸⁴ im Kapitel 1.3.1.2 entnommen werden. Anhand der groben Ermittlung der Bruttogesamtfläche des Gebäudes erhält man mit einem typischen Nutzflächenfaktor von 0,70⁸⁴ eine verfügbare Nutzfläche in Höhe von circa 894,00m². Damit kann exemplarisch ein Kostenkennwert in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche für die Instandsetzungskosten des ausgewählten Szenarios ermittelt werden.

Tabelle 14 zeigt nun ein Szenario in der die Bausubstanz des Zinshauses stark beeinträchtigt ist. Es wird der Schaden des jeweiligen Bauteils und die passende Instandsetzungsmaßnahme beschrieben, sowie eine Bandbreite der Kosten für das Schadensausmaß angegeben.

⁸⁴ Siehe Kapitel 1.3.2 Flächenkennwerte

Tabelle 14: Instandsetzungskosten stark beeinträchtigter Bausubstanz⁸⁵

Bauteil	Maßnahme	Preise für die Instandsetzung		Szenario 1		
		von	bis	Ausmaß des Schadens	Preis von	Preis bis
Kellergeschoss				Σ	25 747,19 €	47 873,35 €
Fundamente				Σ	3 874,26 €	5 992,19 €
	Fundamente verstärken, Hochdruckinjektion*	2 017,84 €/m ³	3 120,93 €/m ³	1,92 m ³	3 874,26 €	5 992,19 €
Kellerboden				Σ	9 387,18 €	20 625,66 €
	Lehmstampfboden erneuern inkl. Material, Aushub und Abfuhr der alten Sohle, Einbringen der neuen Sohle, D = ca. 12 cm, inkl. Sauberkeitsschicht*	43,10 €/m ²	94,70 €/m ²	217,80 m ²	9 387,18 €	20 625,66 €
Kelleraußenwände				Σ	4 327,75 €	7 878,50 €
	Entsalzung					
	Abbürsten/Abkratzen	22,50 €/m ²	27,50 €/m ²	69,90 m ²	1 572,75 €	1 922,25 €
	Instandsetzung Kellerschacht	215,00 €/Stck.	325,00 €/Stck.	2,00 Stck.	430,00 €	650,00 €
	Austausch Kellerfenster	275,00 €/Stck.	650,00 €/Stck.	6,00 Stck.	1 650,00 €	3 900,00 €
	Teilweise Erneuerung / Unterfangung Mauerwerk	300,00 €/m ²	625,00 €/m ²	2,25 m ²	675,00 €	1 406,25 €
Kellerdecken				Σ	8 158,00 €	13 377,00 €
	Rissanierung					
	Verpressen	140,00 €/lfm	270,00 €/lfm	11,40 m ²	1 596,00 €	3 078,00 €
	Instandsetzung korrodierter Stahlträger	60,00 €/lfm	150,00 €/lfm	7,60 lfm	456,00 €	1 140,00 €
	Abbruch Kappendecke und Neubau Stb-Decke	200,00 €/m ²	300,00 €/m ²	30,53 m ²	6 106,00 €	9 159,00 €
Regelgeschosse				Σ	168 246,94 €	285 739,42 €
Außenmauerwerk				Σ	848,40 €	1 497,60 €
	Rissanierung					
	beruhigte Risse	141,40 €/lfm	249,60 €/lfm	6,00 lfm	848,40 €	1 497,60 €
Sockelbereich				Σ	5 017,68 €	8 201,34 €
	Abtrag Altputz und Erstellung neuer Fassadenputz ohne optische Anforderungen ohne Anstrich	73,33 €/m ²	106,67 €/m ²	30,08 m ²	2 205,87 €	3 208,53 €
	Abtrag Altputz und Erstellung neuer Fassadenputz in Bossen-, Quader- oder Nutenoptik ohne Anstrich	105,00 €/m ²	210,00 €/m ²	11,47 m ²	1 204,35 €	2 408,70 €
	Abschlagen schadhafter Teile und kraftschlüssiger Einbau neuer materialgleicher Steine					
	Naturstein	200,00 €/m ²	275,00 €/m ²	5,00 m ²	1 000,00 €	1 375,00 €
	Anstrich auf Neuputz	14,62 €/m ²	29,10 €/m ²	41,55 m ²	607,46 €	1 209,11 €

⁸⁵ LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten. a. a. O.S. 204

Bauteil	Maßnahme	Preise für die Instandsetzung		Szenario 1		
		von	bis	Ausmaß des Schadens	Preis von	Preis bis
Putzfassade				Σ	62 089,12 €	100 027,83 €
	Abtrag Altputz und Erstellung neuer Fassadenputz ohne optische Anforderungen ohne Anstrich	73,33 €/m ²	106,67 €/m ²	555,38 m ²	40 727,87 €	59 240,53 €
	Abtrag Altputz und Erstellung neuer Fassadenputz in Bossen-, Quader- oder Nutenoptik ohne Anstrich	105,00 €/m ²	210,00 €/m ²	91,07 m ²	9 562,35 €	19 124,70 €
	Instandsetzung Regenfallrohre					
	Kupfer	42,00 €/lfm	51,00 €/lfm	55,90 lfm	2 347,80 €	2 850,90 €
	Anstrich auf Neuputz	14,62 €/m ²	29,10 €/m ²	646,45 m ²	9 451,10 €	18 811,70 €
Gesimse und Gestaltungselemente				Σ	11 994,10 €	38 185,90 €
	Instandsetzen / Erstellen Verblechung	38,00 €/lfm	52,00 €/lfm	32,20 lfm	1 223,60 €	1 674,40 €
	Instandsetzung von Abplatzungen an Fensterverdachungen	50,00 €/lfm	150,00 €/lfm	32,20 lfm	1 610,00 €	4 830,00 €
	Instandsetzung Gesims und Fries	50,00 €/lfm	150,00 €/lfm	141,21 lfm	7 060,50 €	21 181,50 €
	Instandsetzung sonstiger Gestaltungselemente (Konsolen, Ornamente, Säulen, Baluster, etc.)	100,00 €/Stck.	500,00 €/Stck.	21,00 Stck.	2 100,00 €	10 500,00 €
Balkon- und Erkerkonstruktionen				Σ	1 600,00 €	2 400,00 €
	Maßnahme für ausreichende Standsicherheit von Balkonen	400,00 €/m ²	600,00 €/m ²	4,00 m ²	1 600,00 €	2 400,00 €
Holzkastenfenster				Σ	16 537,50 €	35 572,50 €
	Instandsetzung Holzkastenfenster (denkmalgerecht)	612,50 €/Stck.	1 317,50 €/Stck.	27,00 Stck.	16 537,50 €	35 572,50 €
Regelgeschossdecken (Holzbalkendecken)				Σ	11 783,50 €	17 600,00 €
	Pilzbeseitigung und Erneuerung des befallenen Bereiches	34,00 €/m ²	99,67 €/m ²	15,00 m ²	510,00 €	1 495,00 €
	Maßnahmen gegen Durchbiegung der Decke	350,00 €/m ²	500,00 €/m ²	32,21 m ²	11 273,50 €	16 105,00 €
Oberste Geschossdecke (Dippelbaumdecke)				Σ	59 176,65 €	83 454,25 €
	Abbruch Dippelbaumdecke und Neubau Stb-Decke	195,00 €/m ²	275,00 €/m ²	303,47 m ²	59 176,65 €	83 454,25 €
Dachgeschoss				Σ	76 264,00 €	89 903,60 €
Dachstuhl				Σ	64 264,00 €	73 903,60 €
	Abriss und Neubau Dachstuhl inkl. Dacheindeckung, Spenglerarbeiten, etc.	200,00 €/m ²	230,00 €/m ²	321,32 m ²	64 264,00 €	73 903,60 €
Schornstein				Σ	12 000,00 €	16 000,00 €
	Stilllegen und Verschließen des Schornsteins	3 000,00 €/Stck.	4 000,00 €/Stck.	4,00 Stck.	12 000,00 €	16 000,00 €
Gesamtkosten				Σ	271 058,13 €	424 716,36 €

*angepasster Literaturwert Preisstand 2017, entnommen aus Schmitz 2015, Baukosten 2014/15

Die Bandbreite an Instandsetzungskosten des obigen Beispiels in Relation zur Wohnnutzfläche des Zinshauses liegt für das vorliegende Szenario bei **303€/m² bis 475€/m² Wohnnutzfläche**.

5.3 Modernisierungsschwerpunkte

Wie zuvor beschrieben, kann durch eine Modernisierung die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Miethäusern maßgebend verlängert werden. Der Antrieb einer Modernisierung ist für den Investor die damit verbundene Wertsteigerung aufgrund besserer Vermietbarkeit und Ertragssteigerung der Immobilie. Unter welchen Umständen eine Anpassung der Mieterträge aufgrund einer Modernisierung möglich ist, wird in späteren Kapiteln erläutert.

Bei einer Modernisierung wird das Gebäude nicht nur wiederhergestellt, sondern auch noch auf den neuesten Stand der Technik erweitert. Dies kann in Form von neuer Gebäudetechnik, Einbau besserer Fenster, möglichen Dämmmaßnahmen, Einbau eines Liftes oder durch Herstellung bzw. Erweiterung von Balkonen vorgenommen werden. Eine Modernisierung stellt eine Verbesserung bzw. Anpassung des Gebäudes an die heutigen Bedürfnisse dar.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind hauptsächlich vom Nutzerbedarfsprogramm abhängig. Dieses Programm muss auf die zukünftige Nutzung und Zielgruppe abgestimmt werden. Beispielsweise sind für die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum wesentlich aufwendigere Maßnahmen notwendig, als für den Umbau zu Studenten Apartments.

Ebenfalls spielen ökologische Ziele bei der Modernisierung von Zinshäusern eine Rolle. Staatliche Förderungen gegen einen Anreiz für umfassende energetische Sanierungen. Selbst in Gründerzeitgebäuden, an denen eine Außendämmung aufgrund einer historischen Fassade nicht möglich ist, sind enorme Verbesserungen des Wärmeschutzes erzielbar. Die Rückfassade, die Fenster, Kellerdecken und das Dach lassen sich nach Richtlinien der Energieeinsparverordnung dämmen.

Im Folgenden werden mögliche Modernisierungsmaßnahmen für gründerzeitliche Zinshäuser aufgezählt:⁸⁶

- Vollwärmeschutz im Innenhof
- Innendämmung zur denkmalgeschützten Fassade
- Außenlift im Innenhof Bereich
- Erneuerung der sanitären Anlagen und Bäder
- Installation effektiverer Heizkörper
- Neue Heizungsanlage
- Neue Balkone zur Innenhofseite
- Optimierung des Wohnungszuschnittes und der Raumaufteilung

⁸⁶ Dieser Absatz folgt: BauNetz Media GmbH: Baualterstufe der Gründerzeit/Jahrhundertwende. <https://www.baunetzwissen.de/altbau/fachwissen/baualterstufen/baualterstufe-gruenderzeit-jahrhundertwende-148198>. Datum des Zugriffs: 22.02.17.

- Verbesserung des Schallschutzes besonders im Innenbereich
- Verbesserung des Wärmeschutzes von Keller, Fassade und Dach
- Erneuerung der Haustechnik

Die Änderung der Wohnungszuschnitte kann in vielen Fällen problematisch werden, wenn versucht wird, zeitgemäße, kleinere Wohnungen zu schaffen. Hier hängt es entscheidend von der Lage des Stiegenhauses ab, wie gut sich kleinere Wohnungszuschnitte realisieren lassen.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung und Modernisierung eines Zinshauses ist die Nachverdichtung in Form von Dachgeschossausbauten üblich. Diese Aufbauten steigern die Rentabilität des Zinshauses durch zusätzliche Mieterträge oder bringen Projektentwicklungsgewinne durch den Abverkauf von Dachgeschosswohnungen.

5.4 Kostenkennwerte für die Sanierung und Nachverdichtung

In diesem Kapitel werden Kostenkennwerte für die Investitionsvorhaben einer Sanierung und Nachverdichtung in Form eines Dachgeschossausbaus von Zinshäusern behandelt.

Bei der Instandsetzung und Modernisierung, demnach einer vollumfassenden Sanierung eines Zinshauses werden einerseits Erfahrungswerte von Experteninterviews, Vergleichswerte aus einschlägiger Literatur und Kostenansätze aus den Förderprogrammen der Bundesländer Wien und der Steiermark herangezogen, um Kostenkennwerte über Sanierungsvorhaben und Dachgeschossausbauten zu erlangen.

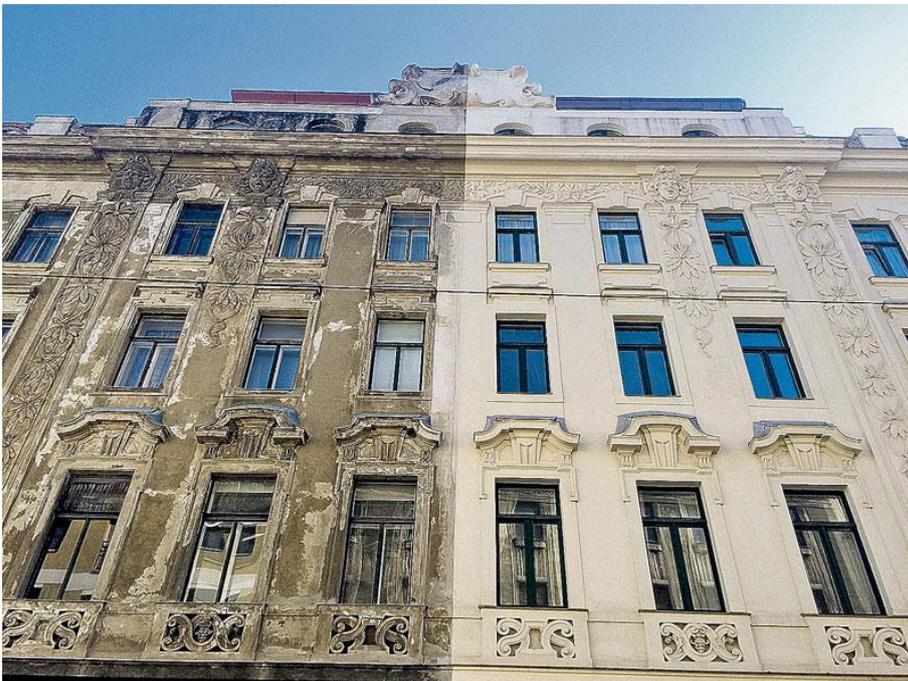


Abbildung 19: Unsaniertes und saniertes Altbaus zur Gründerzeit⁸⁷

5.4.1 Kostenunsicherheit

Bevor es zur einer aufwendigen detaillierten Kostenberechnung kommt, sollte grundsätzlich eine Kostenschätzung erfolgen, um die Sinnhaftigkeit der Immobilieninvestition im Vorhinein prüfen zu können. In der Phase der Kostenschätzung kann es allerdings zu großen Abweichungen zu den tatsächlichen Kosten kommen.

Der Grad der Kostensicherheit hängt direkt vom Grad des Gebäudezustands ab. Eine grobe Klassifizierung des Gebäudes in gutem, mittlerem und schlechtem Zustand zeigt folgende Kostenunsicherheiten je Kostenermittlungsstufe in Tabelle 15.

⁸⁷ Franziska Zoidl: Zu hohe Miete im Altbau: Abwarten und Miete checken. <https://derstandard.at/2000055149370/Zu-hohe-Miete-im-Altbau-Abwarten-und-Miete-checken>. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

Tabelle 15: Kostenunsicherheiten je Kostenermittlungsstufe

Gebäude	Schätzung	Berechnung	Anschlag
Neubau	+/- 30%	+/- 20%	+/- 10%
Altbau, guter Zustand	+/- 50%	+/- 35%	+/- 15%
Altbau, mittlerer Zustand	+/- 70%	+/- 45%	+/- 25%
Altbau, schlechter Zustand	+/- 90%	+/- 60%	+/- 30%

Die Kostenermittlungshilfen für Erneuerungsarbeiten im Bestand können bei der Kostenschätzung eines Altbaus in schlechtem Zustand eine „Mehrunsicherheit“ gegenüber Neubauten von bis zu +/- 60 % aufweisen.

In Tabelle 16 sind mögliche Kosteneinflüsse auf die Sanierung im Bestand mit möglicher Auswirkung festgehalten.

Tabelle 16: Kosteneinflüsse und ihre möglichen Auswirkungen⁸⁸

Kosteneinfluss	Abweichung
Ausstattungsstandard	Abweichung: +/- 15%
Baurechtliche Vorschriften	Abweichung: +/- 5-10%
Denkmalplegerische Auflagen	Abweichung: +/- 5-10%
Regionale Konjunktur	Abweichung: +/- 10-20%
Konjunkturelle Schwankungen	Abweichung: +/- 10%
Eigenleistungen	Abweichung: +/- 10%

5.4.2 Kostenkennwerte Instandsetzung und Modernisierung

Laut Fachgespräch mit einer Führungskraft der immobilien Projektentwicklung einer Grazer Versicherung⁸⁹, die in Ihrem Immobilienportfolio Zinshäuser im Wert von 1,3 Milliarden Euro verwaltet, wird beim Ankauf der Aufwand zur Sanierung von Wohneinheiten in Zinshäusern in vier verschiedene Kategorien eingeteilt. Diese Kostenansätze sind langjährige Erfahrungswerte der Immobiliengesellschaft und haben laut Aussage des Experten eine hohe Zuverlässigkeit, sodass diese bei der Rentabilitätsrechnung beim Ankauf von Zinshäusern Verwendung finden können.

⁸⁸ Vgl. NEDDERMANN, R.: Kostenermittlung im Altbau. S. 55. Vgl. Schmitz

⁸⁹ Vgl. Fachgespräch mit Mag. Pongratz, Geschäftsführer der GRAWE Immo Holding AG, am 25.12.2017

Tabelle 17: Kostenkennwerte Zinshaus Sanierung⁹⁰

Sanierungsaufwand	Kostenkennwert Gesamtbaukosten je m ² Nutzfläche
„Kosmetik“- Aufbesserung zur Neuvermietung	250 – 300 €/m ²
Komplette Oberflächenerneuerungen ohne Grundrissveränderungen	600 €/m ²
Wohnungssanierungen mit leichten Grundrissveränderungen	800 €/m ²
Starker Umbau mit extremen Grundrissveränderungen und Modernisierung	1000 €/m ²

Diese Kostenkennwerte beziehen sich auf die Sanierung der Wohneinheiten, es werden keine essentiellen Bausubstanzschäden berücksichtigt. Diese müssen gesondert erfasst und kalkuliert werden.

Ziel dieser Sanierungsmaßnahmen ist jeweils die langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohneinheiten des Zinshauses. Hohe Umbaukosten mit Grundrissveränderungen in der Kostenspanne von 800-1000€/m² Nutzfläche kommen dann zum Einsatz, wenn Wohneinheiten oder Geschäftsräume aufgrund der Größe oder Grundrissgestaltung schwer oder nicht nachhaltig vermietbar sind.

Der Gesetzgeber hat für Wien in der sogenannten „Sockelsanierung“ maximal förderbare Baukosten je Verbesserungsarbeit in gründerzeitlichen Zinshäusern definiert. Diese Kennwerte sind die maximal ansetzbaren Kosten für eine Förderung, stellen jedoch keine verlässlichen Kostenschätzungen dar.

Die in Tabelle 18 dargestellten maximalen förderbaren Gesamtbaukosten im Rahmen der Wiener Sanierungsförderung geben eine Einschätzung über die Höhe jeweiligen Sanierungsmaßnahmen eines Zinshauses. Wenn beispielsweise eine Erdgeschoss- oder Souterrainwohnung zu Geschäftsflächen umgebaut wird, werden bis zu 1050 €/m² Gesamtbaukosten gefördert. Dies entspricht in etwa den obigen Erfahrungswerten aus Tabelle 17.

⁹⁰ Vgl. Fachgespräch mit Mag. Pongratz, Geschäftsführer der GRAWE Immo Holding AG, am 25.12.2017

Tabelle 18: Maximal förderbare Gesamtbaukosten für die Sockelsanierung in Wien⁹¹

Sanierungsmaßnahmen je Nutzfläche	€/m ² max. geförderte Gesamtbaukosten
Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume	700 €/m ²
Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen	660 €/m ²
Nutzfläche für die Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen	350 €/m ²
Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen (gegen Nachweis)	300 €/m ²
Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für die Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten	150 €/m ²
Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume bei Erreichen des Passivhausstandards	60 €/m ²

Ebenso kann im Rahmen der umfassenden Sanierung des Landes Steiermark anhand maximaler Förderungskosten der Aufwand für eine umfassende Sanierung eines Zinshauses grob abgeschätzt werden.

Die Basisförderung liegt bei Gesamtbaukosten bis zu 900€/m² Nutzfläche. Diese maximal förderbaren Kosten erhöhen sich bei Auflagen zum Denkmalschutz auf bis zu 1350 €/m² Wohnnutzfläche. Für einen Aufzug werden zusätzlich maximal die Kosten bis zu 145€/m² Wohnnutzfläche gefördert.

Laut Auskunft eines Sachverständigen sind die maximal förderbaren Kosten bei einer allumfassenden Sanierung bzw. Modernisierung eines Zinshauses jedoch zu niedrig angesetzt und reichen für die meisten hochwertige Sanierungsvorhaben nicht aus.⁹²

Daher sind die angeführten Kostenkennwerte aus den Förderprogrammen aus der Steiermark und Wien lediglich als grobe Richtwerte zu verstehen.

5.4.3 Kostenschätzung mittels Vergleichswerten

Mithilfe der Vergleichswerte von *Schmitz*⁹³ für die sogenannte Vollmodernisierung von Wohngebäuden zur Gründerzeit können die Kosten je nach Aufwand und Umfang der Modernisierung genauer geschätzt werden. Die Vergleichswerte aus Tabelle 21 wurden aus einer Vielzahl abgerechneter Modernisierungsprojekte ermittelt. Bei den Preisspannen für die Gebäudesanierung verschiedener Baualterstufen handelt es sich um Wohngebäude oder Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung.

⁹¹ Wohnfonds Wien: Erstinformation Sockelsanierung. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_sos.pdf. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

⁹² Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

⁹³ SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten

Unter „Vollmodernisierung“ wird eine Instandsetzung und Modernisierung aller Bauteile verstanden in der alle tragenden Teile des Gebäudes, im Wesentlichen der Rohbau, weiterverwendet werden. Folgendes Maßnahmenpaket beinhalten die statistischen Kennwerte der Vollmodernisierung:⁹⁴

- Fassadendämmung
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung
- Erneuerung aller haustechnischen Installationen (Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroinstallationen)
- Wärmedämmung der oberen und unteren Decken
- Instandsetzung des gesamten Innenausbaus

Darüberhinausgehende Maßnahmen wie beispielsweise notwendige Instandsetzungen von tragenden Bauteilen, Trockenlegungen, Schallschutzverbesserungen oder zusätzliche technische Anlagen wie Lüftungsanlagen oder Lift Einbauten machen eine Anpassung der Vergleichswerte notwendig. Ebenso gelten auch Abschläge für den Wegfall von oben genannten Maßnahmen.⁹⁵

Die Vergleichbarkeit verschiedener Projekte ist oft nicht gegeben, verschiedene Einflussfaktoren beeinflussen den Vergleichswert insbesondere bei Altbauprojekten, z.B. durch:⁹⁶

- im Detail abweichende Bauform,
- abweichender Bauzustand,
- abweichende Grundrissveränderung,
- abweichender Ausstattungsstandard,
- abweichender Maßnahmenumfang,
- zeitlich versetzte Ausführung,
- besondere Mieterprobleme,
- Selbsthilfeeinsatz,
- abweichende behördliche Auflagen,
- regionale Kostenstrukturen

⁹⁴ Vgl. SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. a. a. O., S. 10

⁹⁵ Vgl. SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. a. a. O. S. 10

⁹⁶ Vgl. SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. a. a. O.S. 9

Jeder dieser Einflussfaktoren kann das aufzuwendende Investitionsvolumen verändern. Die genannten Faktoren müssen bei der Wahl der Vergleichswerte berücksichtigt werden und ggf. Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. All diese Unsicherheiten führen in der Kostenschätzung mit Vergleichswerten zu einer Ungenauigkeit von +/- 30%.⁹⁷

Wenn der Leistungsumfang der Zinshaus Sanierung abgeschätzt werden kann und die genannten Unwägbarkeiten berücksichtigt werden, können mit der angegebenen Tabelle mit Vergleichswerten je Gewerk die Kosten der deutschen Kostengruppen 200-500 (DIN 276) für eine Vollmodernisierung eines städtischen Gründerzeithauses abgeschätzt werden.

Für die Kalkulation der Kostengruppe 700, der Baunebenkosten, wird für die Altbausanierung im Rahmen der Kostenschätzung nach *Schmitz* folgender Ansatz empfohlen:⁹⁸

- **25-30% der Baukosten bei kleinen Projekten** und der Notwendigkeit von **Sondergutachten**, beispielsweise ein Sachverständigen Gutachten und mieterbedingte Kosten.
- **20-25%** bei kleinen Projekten **mit besonderer Erschwernissen** aufgrund vorhandener **Bausubstanz** oder **mieterbedingten** Nebenkosten.
- **20% der Baukosten bei größeren Projekten** ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz oder der vorhandenen Mieter

Tabelle 19: Kategorisierung der Kostengruppen nach DIN 276⁹⁹

Kostengruppen-Nr.	Kostengruppenbezeichnung
100	Grundstück
200	Herreichten und Erschließen
300	Bauwerk - Baukonstruktion
400	Bauwerk - technische Anlagen
500	Außenanlagen
600	Ausstattung und Kunstwerke
700	Baunebenkosten

Die Vergleichswerte für die deutschen Kostengruppen 200-500 stellen für Österreich die Kostengruppen 1-9 nach ÖNORM B1801 dar.

⁹⁷ Vgl. SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. a. a. O. S. 10

⁹⁸ Vgl. SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. a. a. O.S. 33

⁹⁹ DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG: DIN 276: KOSTEN IM BAUWESEN. NORM. S. 10FF

Tabelle 20: Kostengruppierung nach ÖNORM B1801¹⁰⁰

Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0 Grund	GRD				
1 Aufschließung	AUF				
2 Bauwerk-Rohbau	BWR	100 %			
3 Bauwerk-Technik	BWT				
4 Bauwerk-Ausbau	BWA				
5 Einrichtung	EIR				
6 Außenanlagen	AAN				
7 Planungsleistungen	PLL				
8 Nebenleistungen	NBL				
9 Reserven	RES				

Die angegebene Preise in den Baukostentabellen haben den Preisstand vom 2. Quartal im Jahr 2014 und haben als Basisjahr 2010. Nach dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes in Deutschland liegen die Preise aus Tabelle 21 bei einem Faktor von 109,2. Um eine Prognose über die aktuellen Baupreise zu erhalten wird der Indexwert für das 2. Quartal 2018 verwendet, dieser beträgt 120.¹⁰¹

Wie in Tabelle 21 zu entnehmen ist, liegen die durchschnittlichen Baukosten an städtischen Gründerzeithäusern mittels Vergleichswerten nach Schmitz bei 900€ bis 1300€ im Jahr 2010.

Wie die Preise in Wirklichkeit ausfallen ist von vielen Faktoren wie z.B.: Rohstoffpreisentwicklung, Konjunkturschwankungen, Zinsentwicklungen etc. abhängig. Wenn beispielsweise die Zinsen sinken verstärkt es die Bauaktivitäten und das wiederum lässt die Preise für Bauleistungen steigen.

Aktuell ist aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsperiode ein enormer Bauboom zu beobachten. Laut Aussage von Grazer Bauträgern sind dadurch die Baufirmen komplett ausgelastet und erhöhen die Preise für Ihre Leistungen massiv, sodass ursprünglich rentable Projektentwicklungen aufgrund der Preisentwicklung der Baukosten unrentabler werden.

Daher sind Kostenkennwerte aus der Literatur kritisch zu betrachten und der jeweiligen Marktlage anzupassen. Für eine genauere Kalkulation werden laut Preisindex des BKI die Kostenkennwerte mit dem aktuellen Faktor von 2/2018 in Höhe von 120 angepasst. Die Baupreise von 2010 stellen die 100% im Index dar.¹⁰²

¹⁰⁰ ÖNORM B1801

¹⁰¹ Baupreisindex - BKI. <http://www.bki.de/baupreisindex.html>. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

¹⁰² Vgl. Baupreisindex - BKI. a. a. O. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

Tabelle 21: Baukosten für Wohngebäude nach Baualterstufen nach Schmitz¹⁰³

Gewerke		Baualterstufen					
		Gründerzeithäuser Städtische Gebäude		Bauten (1920-1939)		Bauten (1950-1959)	
Abbruch-, Rohbauarbeiten	von-bis	70,-	100,-	70,-	95,-	60,-	80,-
	Mittelwert	85,-		80,-		75,-	
Zimmer- und Holzarbeiten	von-bis	28,-	42,-	28,-	42,-	28,-	42,-
	Mittelwert	35,-		35,-		35,-	
Dachdecker- arbeiten	von-bis	68,-	95,-	63,-	84,-	63,-	74,-
	Mittelwert	80,-		75,-		70,-	
Putzarbeiten/ Trockenbau	von-bis	126,-	184,-	126,-	184,-	126,-	184,-
	Mittelwert	160,-		160,-		160,-	
Fliesen- arbeiten	von-bis	26,-	47,-	37,-	53,-	29,-	42,-
	Mittelwert	40,-		40,-		40,-	
Estrich- arbeiten	von-bis	21,-	40,-	21,-	40,-	16,-	32,-
	Mittelwert	35,-		35,-		30,-	
Schreiner- arbeiten	von-bis	47,-	89,-	47,-	79,-	47,-	65,-
	Mittelwert	65,-		65,-		60,-	
Schlosser- arbeiten	von-bis	16,-	26,-	23,-	34,-	23,-	37,-
	Mittelwert	25,-		35,-		35,-	
Fenster	von-bis	95,-	132,-	85,-	115,-	74,-	90,-
	Mittelwert	120,-		100,-		85,-	
Maler- arbeiten	von-bis	95,-	132,-	80,-	92,-	80,-	92,-
	Mittelwert	120,-		85,-		85,-	
Bodenbelags- arbeiten	von-bis	21,-	47,-	23,-	40,-	27,-	42,-
	Mittelwert	35,-		35,-		35,-	
Heizungs- installation	von-bis	63,-	89,-	60,-	80,-	55,-	75,-
	Mittelwert	75,-		70,-		65,-	
Sanitär- installation	von-bis	79,-	100,-	80,-	100,-	80,-	100,-
	Mittelwert	90,-		90,-		90,-	
Elektro- installation	von-bis	75,-	110,-	75,-	110,-	75,-	110,-
	Mittelwert	90,-		90,-		90,-	
Außen- anlagen	von-bis	30,-	60,-	30,-	60,-	30,-	60,-
	Mittelwert	50,-		50,-		50,-	
Baukosten gesamt	Mittelwert	1.100,-		1.050,-		1.000,-	

Preisstand II/2014 Index 109,2 (2010 = 100); MWSt: 19 %
*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Mithilfe des Regionalfaktors für das Land Steiermark können somit die Vergleichswerte an die deutschen BKI Werte angepasst werden. Ebenso wird berücksichtigt, dass die Vergleichswerte nach Schmitz mit 19% Mehrwertsteuer angegeben sind und auf Österreich mit 20% MwSt. angepasst.

¹⁰³ SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. S. 39.

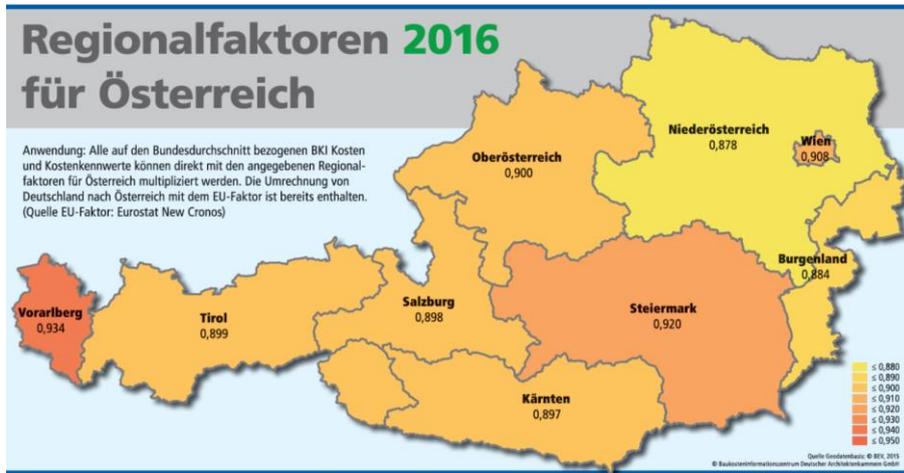


Abbildung 20: Regionalfaktoren für Österreich 2016¹⁰⁴

Folgende Formel führt zum Anpassungsfaktor der deutschen Vergleichswerte:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Index}_{\text{Projekt}}}{\text{Index}_{\text{Quelle}}} * \frac{\text{MsSt}_{\text{Projekt}}}{\text{MsSt}_{\text{Quelle}}} * \text{Regionalfaktor} \quad [4]$$

Tabelle 22: Anpassungsfaktor BKI Vergleichswerte

	Quelle	Projekt
Jahr	2014, II	2018, II
Index	109,2	120
MwSt.	19%	20%
Regionalfaktor	0,00	0,92
Anpassungsfaktor:		1,064

Unter Berücksichtigung des Regionalfaktors, der unterschiedlichen Besteuerung und des Baukostenindex kommt man auf einen Anpassungsindex von 1,064. Mithilfe diese Wertes können die Vergleichswerte nach Schmitz auf das aktuelle Preisniveau in der Steiermark für die Sanierung von Gründerzeithäusern umgelegt werden.

104

Tabelle 23: Vergleichswerte Instandsetzung und Modernisierung städtischer Gründerzeitgebäude Stand 2. Quartal 2018 Steiermark

Gewerke	von-bis	Städtische Gründerzeithäuser Preise Stand 2/2014		Städt. Gründerzeithäuser Stand 1/2018		Städt. Gründerzeithäuser Preise Stand 1/2018 Steiermark	
Abbruch-, Rohbauarbeiten	von-bis	70	100	76,9	109,9	74,5	106,4
		85		93,4		90,5	
Zimmer- und Holzarbeiten	von-bis	28	42	30,8	46,2	29,8	44,7
		35		38,5		37,2	
Dachdecker- arbeiten	von-bis	68	95	74,7	104,4	72,4	101,1
		80		87,9		85,1	
Putzarbeiten/ Trockenbau	von-bis	126	184	138,5	202,2	134,1	195,8
		160		175,8		170,3	
Fliesenarbeiten	von-bis	26	47	28,6	51,6	27,7	50,0
		40		44,0		42,6	
Estricharbeiten	von-bis	21	40	23,1	44,0	22,3	42,6
		35		38,5		37,2	
Schreiner- arbeiten	von-bis	47	26	51,6	28,6	50,0	27,7
		65		71,4		69,2	
Schlosser- arbeiten	von-bis	16	26	17,6	28,6	17,0	27,7
		25		27,5		26,6	
Fenster	von-bis	95	126	104,4	138,5	101,1	134,1
		120		131,9		127,7	
Maler- arbeiten	von-bis	95	132	104,4	145,1	101,1	140,5
		120		131,9		127,7	
Bodenbelags- arbeiten	von-bis	21	47	23,1	51,6	22,3	50,0
		35		38,5		37,2	
Heizungs- installation	von-bis	63	89	69,2	97,8	67,0	94,7
		75		82,4		79,8	
Sanitär- installation	von-bis	79	100	86,8	109,9	84,1	106,4
		90		98,9		95,8	
Elektro- installation	von-bis	75	110	82,4	120,9	79,8	117,1
		90		98,9		95,8	
Außenanlagen	von-bis	30	60	33,0	65,9	31,9	63,9
		50		54,9		53,2	
Baukosten gesamt	von-bis	900	1300	989,0	1428,6	957,8	1383,5
		1100		1208,8		1170,6	

5.4.4 Kostenkennwerte Dachgeschossausbau

In der Theorie der Immobilienbewertung werden von *Malloth/Stocker*¹⁰⁵ Kostenkennwerte ab 2000€/m² Nettotonutzfläche für Voll- oder Hauptgeschoss und für Dachgeschossausbauten empfohlen (Baukosten inkl. Nebenkosten, exkl. Ust.). Da die Ausbaukosten abhängig von der Ausstattung, der regionalen Konjunktur und der baurechtlichen Auflagen ist, können diese sich erhöhen und müssen bei anspruchsvolleren Objekten mit mindestens 2.500€/m² angesetzt werden.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Liste der Palais in Graz: <http://deacademic.com/pictures/dewiki/71/Graz-Elisabethstra%C3%9F30-EhemaligesStadtpa-laisMayr-Melnhof-LiteraturhausGraz.JPG>. Datum des Zugriffs: 12.05.2018.

¹⁰⁶ Vgl. BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 2014. S. 781.

Tabelle 24: Beispiel über Baukosten eines Dachausbaus nach Fortmüller¹⁰⁷

Kostenberechnung Entwurf Dachgeschossausbau Kastelfeldgasse					
	V1	V2	V3	V4	V5
	2 WHG	2 WHG AR hoch	2 WHG m. G.	3 WHG m. G.	gr. Haus, 2 WHG m. G.
Baukosten (KG 2-4):	€ 118 948	€ 123 731	€ 141 551	€ 159 825	€ 166 056
Kosten/m ² Wohnnutzfläche (>1,5m RH, keine Galeriefächen)	€ 1 321	€ 1 374	€ 1 587	€ 1 704	€ 1 067
Kosten/m ² (Wohn)fläche (>1,5m RH)	€ 1 321	€ 1 374	€ 1 236	€ 1 358	€ 1 067
Kosten/m ² Fussbodenfläche	€ 1 066	€ 1 107	€ 911	€ 1 066	€ 887

Eine Kostenanalyse durchgeführter Dachgeschossausbauten von *Fortmüller*¹⁰⁸ in Tabelle 24 zeigt, dass die reinen Baukosten (Kostengruppe 2-4) bei 1067€/m² bis 1704€/m² Wohnnutzfläche liegen können. Zuzüglich zu diesen Kennwerten müssen noch die Baunebenkosten und eine kalkulatorische Reserve eingeplant werden.

Mit dem Ansatz nach *Schmitz*¹⁰⁹ sind für Bestandsprojekte dieser Art durchschnittlich 25% Baunebenkosten anzusetzen. Demnach liegt die Bandbreite der Errichtungskosten für Dachgeschosswohnungen nach der Analyse von *Fortmüller* je nach Ausführung zwischen 1333€ und 2130€/m² Wohnnutzfläche. Diese Kostenberechnungen decken sich mit den Erfahrungen eines befragten Mitarbeiters eines Grazer Bauträgers, der für die Errichtung eines Dachgeschossausbaus in Graz mindestens 2000€/m² exkl. Ust. ansetzt.

Der Sachverständige Georg Hillinger setzt für die Bewertung aktueller Entwicklungspotentiale in Zinshäusern durch Dachgeschossausbauten Errichtungskosten in Höhe von 2200€/m² zzgl. Ust. an.¹¹⁰

¹⁰⁷ Petra Fortmüller: Dachgeschossausbau in der Grazer Altstadt „Zahlt es sich denn wirklich aus?“ Folie 60

¹⁰⁸ Petra Fortmüller: Dachgeschossausbau in der Grazer Altstadt „Zahlt es sich denn wirklich aus?“. a. a. O.

¹⁰⁹ SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. S. 10

¹¹⁰ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

6 Rechtliche Due Diligence

Die rechtliche Due Diligence hat die Funktion sämtliche rechtliche Einflussfaktoren einer Immobilien Investitionen aufzuzeigen. Diese Prüfung ist sehr vielschichtig und betrifft einige Rechtsbereiche wie z. B.: das Baurecht, das Mietrecht oder das allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch.

In diesem Kapitel sollen alle relevanten rechtlichen Punkte für die Investition speziell für Gründerzeitbauten erläutert werden.

6.1 Allgemeine rechtliche Überprüfungen

Prinzipiell sind vor dem Ankauf die Eigentumsverhältnisse der zu erwerbenden Liegenschaft, sämtliche eingetragene Lasten oder Pfandrechte per Grundbuchauszug zu prüfen. Belastungen der Liegenschaft in Form von Wegrechten können den Wert und die Nutzbarkeit der Liegenschaft stark beeinflussen. Ebenso ist die Widmung und Bebauungsdichte im Bebauungsplan zu überprüfen.

Das Hauptbuch des Grundbuchs muss genau geprüft werden, wobei die Einsichtnahme in die Urkundensammlung grundsätzlich zu empfehlen ist. Wenn das Hauptbuch auf eine Urkunde verweist, so muss jedenfalls in die Urkundensammlung Einsicht genommen werden.

Ergeben sich bei der Prüfung des Grundbuches Anhaltspunkte für Rechte Dritter wie z.B. Anmerkungen einer Löschungsklage, Streitmerkungen oder sonstige Bedenken über die Richtigkeit des Grundbucheintrages, so müssen diese durch Nachforschungen geklärt werden. Die Kontaktaufnahme des Grundbucheigentümers oder von vermeintlichen Berechtigten, die in Frage kommen ist zunächst empfehlenswert. Der Käufer darf sich nicht auf bloße Angaben des Verkäufers verlassen und muss diese durch gründliche Nachforschungen bestätigen und dokumentieren. Ebenfalls ist zu empfehlen eine Prüfung der gelöschten Eintragungen des Grundbuches der letzten drei Jahre durchzuführen. Außerbücherliche Vereinbarungen können das Vertrauen des Grundbuches schwächen. Daher ist es unerlässlich eine Belichtung der Liegenschaft durch sachkundige Personen durchführen zu lassen. Entsteht bei der Besichtigung der Verdacht auf Rechte Dritter, muss dies geklärt und dokumentiert werden. Ebenfalls ist anzumerken, dass die Flächenangaben sowie deren eingetragene Nutzung im Grundbuch nicht verbindlich sind. Daher müssen diese Angaben im Rahmen der technischen Due Diligence vor Ort geprüft und verifiziert werden.¹¹¹

¹¹¹ Vgl. TEUFELSDORFER, H.: Handbuch Immobilientransaktionen. 2013. S. 193–194.

6.2 Bebauungsdichte, Aufstockung und Dachausbau

Hinsichtlich Rentabilitätsbetrachtung beim Erwerb eines gründerzeitlichen Mietzinshauses ist es von großer Bedeutung ob ein Dachausbau möglich ist, um zusätzliche vermietbare Nutzfläche oder zusätzliche Wohneinheiten zum Verkauf entwickeln zu können.

Ob ein Dachausbau möglich ist, muss im Flächenwidmungsplan bzw. in der Bauordnung des jeweiligen Bezirks geprüft werden. Oft ist es der Fall, dass die Bebauungsdichte schon voll ausgeschöpft ist und keine weitere Nutzfläche erbaut werden darf. Für Dachgeschossausbauten besteht jedoch im Falle steiermärkischen Landesgesetz ein Paragraph §3 zur Überschreitung der Baudichte:

*„Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, **Dachraumausbauten** und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.“*¹¹²

Wie in der Baudichteverordnung zu entnehmen ist, besteht mithilfe eines Gutachters für Raumplanung die Möglichkeit trotz ausgeschöpfter Baudichte Dachraumausbauten vorzunehmen. Diese Möglichkeit erhöht den Wert des Zinshauses aufgrund des Entwicklungspotential und wird in den meisten Fällen im Rahmen des Ankaufs eingepreist.

6.3 Baurechtliche Besonderheiten für Gründerzeithäuser

Die Zinshäuser, die in der Gründerzeit erbaut wurden entsprechen den damaligen Bauvorschriften und wurden im Laufe der Zeit nicht an heutige Vorschriften angepasst. Daher ist davon auszugehen, dass bei diesen Objekten eine Abweichung zum heutigen Stand der Technik und zu Bauvorschriften bzw. Baurichtlinien herrscht. Dieses Kapitel zeigt die Diskrepanz zwischen den heutigen Vorschriften, der daraus entstehenden Risiken aufgrund von Haftungsfragen und der technischen Machbarkeit diesen Vorschriften gerecht zu werden.

¹¹² Bebauungsdichteverordnung 1993, §3 Überschreitung (02.08.17)

6.3.1 Konflikt Denkmalschutz und Stand der Technik

Der Eigentümer eines Zinshauses hat genau wie andere Immobilieneigentümer die Sorgfaltspflicht gegenüber der Allgemeinheit war zuzunehmen indem er öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält. Es war bisher üblich, dass die Einhaltung der Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung oder des Umbaus des Bauwerkes ausreichten, um die genannte Sorgfaltspflicht ausreichend war genommen zu haben. Es häufen sich in den letzten Jahren jedoch Schadenersatzforderungen gegen Eigentümer, mit der Begründung die Immobilie sei nicht auf dem neusten Stand der Technik. Die Rechtsprechung versteht unter dem Erhaltungsbegriff nicht, dass der historische Zustand eines Gebäudes konserviert werden soll, sondern Erhaltungsmaßnahmen immer den neusten Stand der Technik entsprechen sollen.¹¹³

Eine Einhaltung des „Standes der Technik“ erfüllt laut Gesetzgebung das gesellschaftlich erwartete Sicherheitsniveau und das damit das einhergehende zu akzeptierendes Restrisiko, dass bei der Nutzung eines Wohngebäudes damit vertretbar ist. Falls nun durch eine Veränderung des gesellschaftlich akzeptierten Restrisikos bei der Nutzung von Gebäuden eintritt, so wird im Allgemeinen der Stand der Technik verschärft. Durch den gesetzlich schwammig formulierten Erhaltungsbegriff soll vermieden werden, dass verschiedene Gebäude unterschiedliche Sicherheitsniveaus aufweisen. Dafür wäre jedoch eine permanente Nachrüstung von bestehenden Bauwerken entsprechend des aktuellsten Standards notwendig, um ein unzulässiges Gefährdungspotenzial der jeweiligen Nutzer des Gebäudes auszuschließen. Diese starren Anforderungen implizieren, dass die nötigen Maßnahmen zur Einhaltung des aktuellen Sicherheitsniveaus und der aktuellen Standards technisch, rechtlich und wirtschaftlich möglich sind. Da dies gerade bei sehr alten und auch denkmalgeschützten Objekten nicht gegeben ist, kann dieser dynamische Erhaltungsbegriff unmöglich angewendet werden.¹¹⁴

Aus diesem Grund stellt sich die Frage ob dem Nutzer von historischen Bauwerken eine erhöhte Vorsicht zumutbar ist gegenüber der Nutzung eines Neubaus. Wird die erhöhte Sorgfaltspflicht des Nutzers eines historischen Objektes grundsätzlich abgelehnt, wie es bei konsequenter Anwendung gesetzlich definierten Erhaltungsbegriffes der Fall ist, hat dies eine permanente Verpflichtung des Eigentümers zur Folge sein Objekt an das politische und gesellschaftliche geforderte Sicherheitsniveau anzupassen. Obwohl dies in vielen Fällen rechtlich, wirtschaftlich und technisch nicht möglich ist, findet sich vermehrt in der Rechtsprechung die alleinige Sicherheitsverantwortung des Eigentümers gegenüber dem Nutzer des Objektes. Besonders für Eigentümer denkmalgeschützte Bauwerke müssen

¹¹³ Vgl. OIB aktuell - Fachmagazin für Baurecht und Technik: Zielkonflikt Denkmalschutz versus bautechnische Anforderungen, 03_2015

¹¹⁴ Vgl. OIB aktuell - Fachmagazin für Baurecht und Technik: Zielkonflikt Denkmalschutz versus bautechnische Anforderungen. a. a. O.

denkmalverträgliche Lösung für die Umsetzung neuer technischer Vorschriften gefunden werden. Bei jeglichem Kompromiss zwischen dem Sicherheitsniveau und dem Erhalt des Denkmals liegt jedoch im Schadensfall ein unbestimmtes Haftungsrisiko beim Eigentümer, auch wenn diese Lösungen mit dem Denkmalamt abgestimmt sind.¹¹⁵

Dieses Restrisiko muss jedem Investor in gründerzeitliche Zinshäuser bewusst sein. Wenn offensichtliche Gefahrenpotentiale erkennbar sind und fehlende sicherheitsrelevante Baubestimmungen im Zinshaus erkennbar sind, ist dies beim Ankauf zu dokumentieren und die Behebung der Gefahrenpotentiale einzupreisen.

Offensichtliche **Gefahrenpotential** sind z.B.

- fehlender zweiter Handlauf im Stiegenhaus,
- beschädigte oder fehlende Geländer oder Handläufe
- unzureichende Höhe von Brüstungen
- unzureichende Höhe von Balkongeländer
- fehlender zweiter Rettungsweg

Gefahrenpotentiale wie das Steigungsverhältnis einer Stiege, dass nicht dem Standard entspricht oder die unzureichende Anzahl an Zwischenpodesten, kann in den seltensten Fällen wirtschaftlich vertretbar behoben werden und bleibt damit ein Restrisiko für den Eigentümer.

6.3.2 Technische Diskrepanzen

Die Decken der Gründerzeitbauten entsprechen dem aktuell gültigen Schallschutz nicht. Ebenso werden geforderte Feuerwiderstandsklassen in einigen Bauteilen nicht erfüllt. Der Grund für die Abweichung liegt hauptsächlich am üblichen Deckenaufbau zum Errichtungszeitpunkt. Der Aufbau besteht meist aus einer Holz-Tragkonstruktion (Doppelbaumdecke oder Tramdecke), einer Beschüttung und einem Holzfußboden, meist Parkett. Um heutigen Anforderungen zu entsprechen müsste ein massives Deckensystem mit Trittschallschutz, Estrich und Bodenbelag nachgerüstet werden. Dies würde zwangsläufig zum Austausch aller Decken führen. Besonders bei denkmalgeschützter Gebäuden ist der Austausch von Decken oft wegen den Stuckarbeiten und dem Substanzverlust undenkbar. Außerdem hat der Deckenaustausch eine wesentliche höhere Belastung der Mauern und Fundamente zur Folge, da die neuen Decken das Zweibis Dreifache der historischen Decken wiegen. Auch die Verbesserung der bestehenden Deckensysteme zur Erfüllung des ausreichenden Brand-

¹¹⁵ OIB aktuell - Fachmagazin für Baurecht und Technik: Zielkonflikt Denkmalschutz versus bautechnische Anforderungen. a. a. O.S. 19–20

und Schallschutzes ist technisch nur mit einer enormen Anhebung der Deckenmasse verbunden, dass wieder zu einer Überbelastung führen kann.¹¹⁶

6.3.3 Wirtschaftliche Aspekte einer Nachrüstung

Bei einer umfassenden Sanierung ist der Eigentümer verpflichtet auf den Stand der Technik nachzurüsten. Diese Nachrüstung ist in den meisten Fällen nicht durch eine Ertragssteigerung finanzierbar. Insbesondere für denkmalgeschützte Objekte besteht bei der Befolgung dieser Nachrüstungen die wirtschaftliche Abbruchreife. In diesem Fall würde die Entlassung aus dem Denkmalschutz bedeuten. Somit steht der Denkmalschutz im Konflikt mit dem Personenschutz.¹¹⁷

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Zinshausbesitzer darauf achten sollten so gut es wirtschaftlich vertretbar ist ihr Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik nachzurüsten. Hausbesitzer müssen sich im Klaren sein, dass sie ziviltechnisch jederzeit verklagt werden können, wenn im Zinshaus sicherheitsrelevante Bestimmungen nicht eingehalten werden und aufgrund dessen Schäden Dritter verursacht werden. Dieses Restrisiko besteht selbst, wenn nach OIB Richtlinien saniert wurde.¹¹⁸

Aus diesem Grund sind regelmäßige **Objektsicherheitsprüfungen** gemäß ÖNORM B1300 zu empfehlen.

Wichtige Punkte aus der Prüfliste sind:¹¹⁹

- *„Technische Objektsicherheit
(wie z.B. Gebäudesubstanz, Wege)*
- *Gefahrenvermeidung und Brandschutz
(wie z.B. Fluchtwege, baulicher Brandschutz)*
- *Gesundheits- und Umweltschutz
(wie z.B. Hygiene)*
- *Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren
(wie z.B. Objektzutritt, Naturgewalten)“*

¹¹⁶ Vgl. OIB aktuell - Fachmagazin für Baurecht und Technik: Zielkonflikt Denkmalschutz versus bautechnische Anforderungen. a. a. O.

¹¹⁷ OIB aktuell - Fachmagazin für Baurecht und Technik: Zielkonflikt Denkmalschutz versus bautechnische Anforderungen. a. a. O.

¹¹⁸ Vgl. 8. Internationales ISG-Symposium „Norm-Konform? Historische Bausubstanz im Zwiespalt!“ www.staedteforum.at

¹¹⁹ Dieser Absatz folgt: EHL Immobilien GmbH: Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017

7 Mietrechtliche Due Diligence

Es bestehen große Unterschiede zwischen dem deutschen und österreichischen Mietsrecht, insbesondere wenn es sich um Altbauten erbaut vor 1945 bzw. um Mietswohnungen baubewilligt vor 1953 handelt. Faktoren wie der Abschluss eines Altmietvertrages, der Baubewilligung der Wohneinheit, dem Denkmalschutz, einem Wiederaufbau oder der Wohnungsausstattung, beeinflussen die rechtlichen Bestimmungen für die Bildung des Hauptmietzinses in österreichischen Zinshäusern signifikant. Daher ist in dieser Arbeit ein ganzes Hauptkapitel gesondert der mietrechtlichen Due Diligence gewidmet.

Da der Hauptmietzins, also die Nettokaltmiete, ausschlaggebend für den Ertrag einer Immobilieninvestition ist, müssen im Vorhinein die mietrechtlichen Bestimmungen geprüft werden, um eine Aussage über die Rentabilität des Zinshaus Investment treffen zu können. Die meisten vermieteten Altbauten in Österreich unterliegen der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) und damit dem Richtwertmietzins, der seit 1994 in Kraft getreten ist. Altmietverträge oder andere spezielle Umstände können jedoch dazu führen, dass andere Hauptmietzinsarten angewendet werden müssen.

Folgende Mietzinsarten sind bei einer Neuvermietung in einem Zinshaus möglich:

- Richtwertmietzins (ab dem 1.3.1994)
- Angemessener Hauptmietzins
- Freier Mietzins
- Erhöhter Hauptmietzins aufgrund förderrechtlichen Bestimmungen

In bestehenden Altmietverträgen in Zinshäusern lassen sich noch folgende Mietzinsarten finden:

- Kategoriemietzins (vor dem 1.3.1994)
- Mietzins gemäß §45 MRG (ehemalig Friedenszins)
- Erhöhter Hauptmietzins aufgrund förderrechtlichen Bestimmungen

7.1 Anwendungsbereich des Mietrechtgesetzes

7.1.1 Vollanwendungsbereich

Zuerst ist zu klären wann eine **volle Anwendung** des Mietrechtgesetzes (MRG) in Österreich stattfindet. Folgende Wohneinheiten unterliegen dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes:¹²⁰

- „Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. 7. 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. 5. 1945 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- Wohnungen in gefördert errichteten Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen“

In diesen genannten Fällen ist das Mietrechtsgesetzes voll anzuwenden. Im Vollanwendungsbereich hat der Mieter den bestmöglichen Schutz aufgrund Mietpreisobergrenzen, Befristungsabschlägen und einem starken Bestands- und Kündigungsschutz.

7.1.2 Teilanwendungsbereich

Eine **teilweise Anwendung** bzw. Teilausnahme des Mietrechtgesetzes gilt für:¹²¹

- „Mietgegenstände in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung ohne Wohnbauförderung neu errichtet wurden
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden, dass darin durch den Hauptmieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden.“

¹²⁰ Absatz folgt: vgl. TSCHAMER, M.: Mietrecht für Mieter. <https://media.arbeiterkammer.at/kaernten/Broschueren/Konsument/Mietrecht.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.2017.,

¹²¹ Absatz folgt: vgl. TSCHAMER, M.: Mietrecht für Mieter. a. a. O. Datum des Zugriffs: 27.07.2017.

7.1.3 Vollaussnahme des MRG

Keine Anwendung bzw. Vollaussnahme des Mietrechtgesetzes gilt für:¹²²

- „Heime: Ledigen-, Lehrlings-, Senioren- oder Schüler- bzw. Studentenheime
- Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen
- Maximal auf 6 Monate befristete Mietverträge über Zweitwohnungen, die beruflich bedingt in Anspruch genommen werden und Geschäftsräumlichkeiten
- Ferienwohnungen
- Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (sofern der Mietvertrag nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde).“

Der Gebäudetyp des klassischen Gründerzeithauses fällt mit hoher Wahrscheinlichkeit unter die Mietpreisregulierung des MRG, sodass bei Vollanwendung kein freier Mietzins vereinbar ist.

Ausnahmen sind hierbei denkmalgeschützte Gebäude, bei denen nach 1945 erhebliche Mittel zu Erhaltung aufgewendet wurden, sowie Wohnungen, die über 130 m² Wohnfläche aufweisen.

Das MRG sieht einen Preis- und Bestandschutz vor, der zwingend bei der Planung von Investitionen in Gründerzeithäusern beachtet werden muss. Aus diesen Grundsätzen ergeben sich zulässige Mietzinse, Betriebskostenverrechnungen und Vertragslaufzeiten.

„Eine Besonderheit stellen Dachbodenausbauten, sowie jegliche Aufbauten dar, die nach dem 31.12.2001 baubewilligt wurden. Diese sind eine Teilausnahme des MRG und können frei, ohne die Richtwert Regulierungen, vermietet werden. Ein neu erbauter Zubau mit Baubewilligung nach 30. September 2006 fällt ebenso unter die Teilausnahme des MRG. Alle Zu- oder Aufbauten vor dem 31. 12. 2001 sind jedoch im Vollanwendungsbereich des MRG und unterliegen der Reglementierung.“¹²³

¹²² Absatz folgt: vgl. TSCHAMER, M.: Mietrecht für Mieter. a. a. O. Datum des Zugriffs: 27.07.2017.

¹²³ Vgl. Kothbauer, C; Malloth, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. S.11.

7.2 Preisschutz des MRG

Laut MRG sind als Preisschutz drei Arten von Mietzinsobergrenzen vorgesehen:

- der angemessene Mietzins,
- der Richtwertmietzins (Höchstgrenze für den Hauptmietzins)
- der Kategorie D-Mietzins (als Mietzinsobergrenze für Wohnungen mit Ausstattungskategorie D).

Es werden ebenso konkrete Vorschriften zu Betriebskostenverrechnung vorgeschrieben, die regulierend wirken. Dem Mieter dürfen lediglich die im §21 MRG aufgezählten Betriebskosten anteilmäßig der vermieteten Nutzfläche vorgeschrieben werden. Dazu zählt:¹²⁴

- *Wasserversorgung des Gebäudes*
- *Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung der Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung*
- *Rauchfangkehrer (Schornsteinfeger) Leistungen*
- *Beleuchtung allgemein zugängliche Teile*
- *Adäquate Feuersicherung; Versicherungen zur Wiederherstellung des Gebäudes im Schadensfall*
- *Haftpflichtversicherung*
- *Versicherung anderer Schäden wie Glasbruch (wenn ein Großteil der Mieter zustimmen)*
- *Auslagen für die Verwaltung gem. §22 MRG*
- *Aufwendungen für Hausbetreuung gem. §23 MRG*

Das MRG verbietet explizit bestimmte Einmalzahlungen bzw. Ablösen. In Voll- und Teilausnahme des MRG sind keine Einschränkungen bezüglich Einmalzahlungen vorgesehen.¹²⁵

Es sind ebenso pauschale Mieten zulässig, wenn diese den Preisschutz des MRG nicht überschreitet. Dabei hat der Mieter eine Kostensicherheit und ist nicht schwankenden Betriebskosten ausgesetzt. Für den Vermieter bedeutet dies, dass erhöhte Betriebskosten seinen Mietertrag schmälern können. Aufgeschlüsselte Mieten mit Betriebskosten sind daher gängige Praxis. Der Vorteil gegenüber dem pauschalem Mietzins ist die Sicherung der Höhe des Hauptmietzinses für den Vermieter, da sämtliche Betriebskosten und sonstige Abgaben auf den Mieter überwältzt werden können.¹²⁶

¹²⁴ Absatz folgt: § 21 MRG

¹²⁵ KOTHBAUER, C; MALLOW, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. a. a. O. S. 57f.

¹²⁶ KOTHBAUER, C; MALLOW, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. a. a. O. S.16.

7.3 Bestandschutz des MRG

Wichtig hinsichtlich der Laufzeiten der Mietverträge ist der Befristungsschutz laut Mietrechtgesetzes. Besonders zu berücksichtigen ist, dass von befristeten Mietverhältnisse, unabhängig von der Dauer der Befristung, ein Befristungsabschlag von 25% vom vertraglich vereinbarten Hauptmietzins vorzunehmen ist. Innerhalb eines befristeten Mietvertrages darf der Mieter nach einem Jahr vorzeitig gesetzlich kündigen.¹²⁷

Bei unbefristeten Mietverträgen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG darf der Vermieter allerdings nur aus wichtigem Grund nach § 30 MRG kündigen. Sofern nicht vertraglich vereinbart gelten Kündigungsstermine und Fristen nach Zivilrecht. Der Vermieter kann nur gerichtlich unter Anführung konkreter Kündigungsgründe gerichtlich aufkündigen. Für Kündigung durch den Mieter genügt eine schriftliche Kündigungserklärung gegenüber dem Vermieter.¹²⁸

Der Befristungsabschlag ebenfalls für angemessene Hauptmietzinse in Zeitmietverträgen die nach dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden und für alle die danach verlängert wurden. Nur der freie Mietzins unterliegt nicht dem Befristungsabschlag. Demnach betreffen all diese Vorschriften insbesondere Zinshäuser zur Gründerzeit.

Dieser Abschlag ist laut Auskunft der Schlichtungsstelle Graz¹²⁹ die häufigste Missachtung des Mietrechtgesetzes. Dieser Abschlag soll laut Gesetzgebung eine Art Entschädigung für erhöhte Umzugskosten darstellen, die bei befristeten Mietverhältnissen auftreten können. Für den Vermieter bedeutet dies einen massive Einbuße des Mietertrages für seinen vermieteten Wohnraum. Wie beschrieben ist es durch den Bestandsschutz schwierig unliebsame Mieter aus der Mietwohnung zu kündigen, da schwerwiegende Gründe vorliegen müssen. Daher ist genau abzuwägen, ob befristete oder unbefristete Mietverträge zu bevorzugen sind.

Es ist empfehlenswert als Zinshaus Eigentümer eine gründliche Mieterprüfung mit der Intention eines langfristigen unbefristeten Mietverhältnisses vorzuziehen, da dies höhere und langfristig nachhaltigere Mieteinnahmen hervorruft, da weniger Abnutzung durch Mieterwechsel herrscht, die Mieter besser mit dem Mietobjekt umgehen und es weniger Verwaltungsaufwand bereitet.¹³⁰

¹²⁷ KOTHBAUER, C; MALLOTH, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. a. a. O.. S.107.

¹²⁸ KOTHBAUER, C; MALLOTH, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. a. a. O. S.101 ff.

¹²⁹ Interview des Autors, Referat Schlichtungsstelle, Schillerplatz 4, 8010 Graz

¹³⁰ Vgl. Fachgespräch mit Mag. Pongratz, Geschäftsführer der GRAWE Immo Holding AG, am 25.12.2017

7.4 Mietzinsbildung bei Neuvermietung

7.4.1 Ausstattungskategorien

Die Bildung des Mietzinses ist maßgeblich von den Merkmalen der vermieteten Wohnung abhängig. Das Mietrechtgesetz orientiert sich an folgenden Ausstattungskategorien.



Abbildung 21: Ausstattungskategorien gemäß §15a MRG¹³¹

Ob die Wohnung als brauchbar eingestuft wird, hängt von groben Mängeln, der Kochnische, Bademöglichkeit mit Heizung und Lüftung, Wasser Zu -und Abfluss, sowie der Heizungsanlage ab. Der Mieter muss den Zustand der Unbrauchbarkeit binnen 3 Monaten ab Vertragsabschluss anzeigen, um eine Abstufung der Ausstattungskategorie und die damit verbundene Reduktion der Miete um 25% durchzusetzen. Dem Vermieter muss vor der Abstufung der Ausstattungskategorie allerdings die Möglichkeit gegeben werden die fehlenden Merkmale nachzurüsten oder nachzubessern.

¹³¹ Eigene Darstellung Vgl. §15a MRG

7.4.2 Der angemessene Mietzins

Der angemessene Hauptmietzins gilt bei der Neuvermietung für folgende Wohnungen:¹³²

- „Sie muss aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu geschaffen worden sein.
- Sie befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude und der/die Vermieter/in nach dem 8.5. 1945 erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung aufgewendet hat.
- Sie gehört der Kategorie A oder B an und hat mehr als 130m². Der Vermieter/die Vermieterin muss eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den Vormieter/die Vormieterin vermietet haben. Werden Verbesserungsarbeiten durchgeführt, verlängert sich die Frist um ein Jahr.“

Unter dem angemessenen Mietzins wird nach § 16 Abs 1 MRG der „für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand“¹³³ angemessene Betrag verstanden.

Die Feststellung der Angemessenheit des Mietzinses erfolgt mittels Mietpreisen vergleichbarer Wohnungen, unabhängig ob diese ebenfalls unter die Anwendung des angemessenen Hauptzinses fallen oder nicht. In der Praxis kann der angemessene Mietzins mit dem freien Mietzins gleichgesetzt werden, da im freien Mietzins automatisch die oben genannten Faktoren durch Angebot und Nachfrage einpreist werden. Der angemessene Mietzins unterscheidet sich allerdings maßgeblich durch die mögliche Überprüfbarkeit seiner „Angemessenheit“ durch den Mieter. Dieser kann die Überprüfung mithilfe der Schlichtungsstelle gerichtlich durchsetzen.¹³⁴

In diesem Fall wird mit einer Vergleichswertmethode durch einen Sachverständigen die Angemessenheit des Mietzinses nach den oben genannten Kriterien laut § 16 Abs 1 MRG überprüft. Ein weiterer großer Unterschied zum freien Mietzins ist, dass der Befristungsabschlag für den angemessenen Mietzins ebenfalls Anwendung findet.¹³⁵

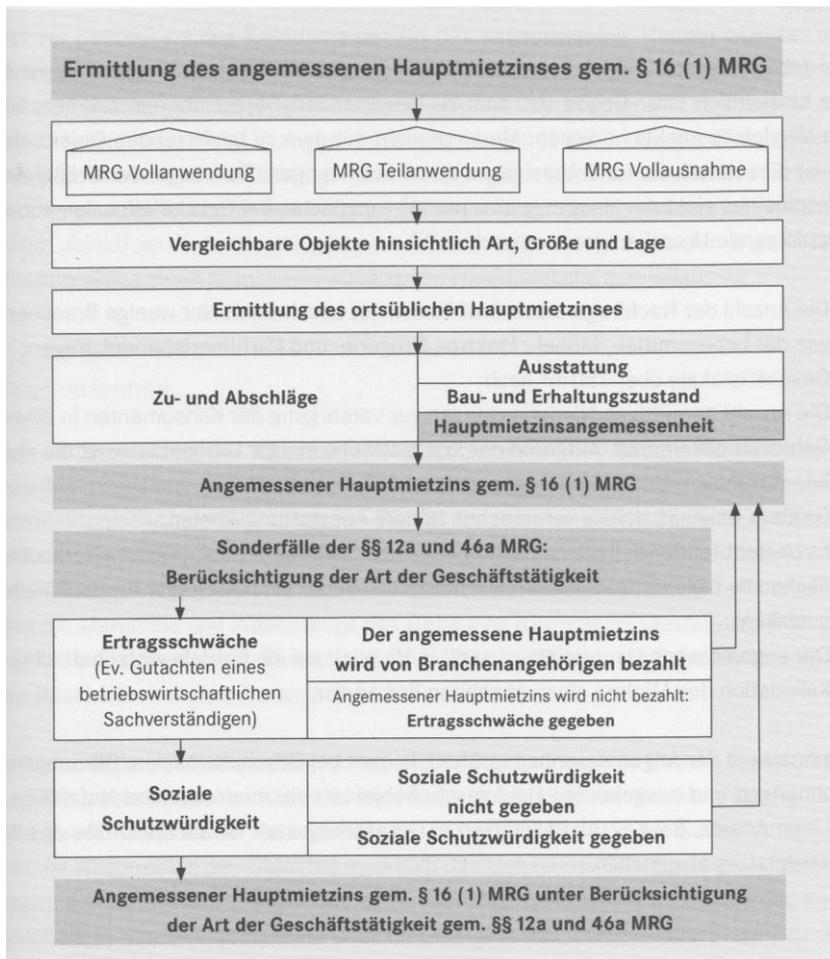
Der allgemeine Ablauf zur Ermittlung des angemessenen Mietzinses ist in Abbildung 21 abgebildet.

¹³² Der Absatz folgt: Konsumentenfragen.at: Mietzins. http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/Themen/Wohnen/Mietzins. Datum des Zugriffs: 10.08.17.

¹³³ Vgl. § 16 Abs 1 MRG

¹³⁴ Vgl. RIEF-HAUSER, I. Bakk.rer.soc.oec: Die Entwicklung des mietrechtskonformen Mietzinses

¹³⁵ MARKL, C; MARKL, A.: RECHTSBERATER FÜR VERMIETER. S. 67

Abbildung 22: Ermittlung des angemessenen Mietzinses¹³⁶

7.4.3 Der Richtwertmietzins

Die Mietpreisregulierung einer Neuvermietung von Wohnnutzflächen in Gründerzeitgebäuden unterliegt in den meisten Fällen dem Richtwertmietzins. Falls unbefristete Altmietverträge existieren, gelten die zum Zeitpunkt abgeschlossenen Hauptmietzinsbestimmungen. Die Varianten älterer Mietzinsregelungen werden in nachfolgenden Kapiteln vorgestellt.

Der Richtwertmietzins kommt seit dem 1. März 1994 im Vollenwendungsbereich gem. §16 Abs. 2 MRG bei einer Neuvermietungen von Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C zur Anwendung.¹³⁷

Der Richtwert wird folgendermaßen definiert:

¹³⁶ FUNK, M; MALLOW, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in: *Sven Biener/Margret Funk* (Hrsg.). S. 687.

¹³⁷ RIEF-HAUSER, I. Bakk.rer.soc.oec: Die Entwicklung des mietrechtskonformen Mietzinses. S.17.

„Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs.2 MRG.“¹³⁸

Der Richtwertmietzins hat eine Begrenzung nach oben durch die „Angemessenheit“ gem. § 16 Abs. 1 MRG und eine Begrenzung nach unten durch die Kategoriesätze gem. § 15 a Abs. 3 MRG.

„Es darf bei der Vermietung von Wohnungen die unter den Vollenwendungsbereich des MRG fallen angemessene Richtwertmietzins nicht überschritten werden. Dieser richtet sich nach § 1 RichtWG und berücksichtigt allfällige Zu- oder Abschläge. Für die Berechnung des höchstzulässigen Hauptmietzinses ist ein Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung nach § 2 Abs. 1 RichtWG anzustellen. Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert sind für werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung vorzunehmen. Diese Abweichungen sind "der allgemeinen Verkehrsauffassung" und der "Erfahrung des täglichen Lebens" vorzunehmen.“¹³⁹

Die Richtwerte werden alle drei Jahre angepasst und sind demnach offiziell „wertgesichert“. Für jedes Bundesland werden eigene Richtwerte veröffentlicht. Die aktuellen Richtwerte der Bundesländer sind der Tabelle 25 zu entnehmen. Diese Richtwerte gelten für die sogenannte Normwohnung, die im Folgenden noch definiert wird.

Tabelle 25: Neue Mietzins Richtwerte laut MRG ab 1.04.2017¹⁴⁰

Bundesland	Richtwerte alt (EUR) 1.4.2014 bis 31.03.2017	Richtwerte neu (EUR) 1.4.2017 bis 31.03.2019
Burgenland	4,92	5,09
Kärnten	6,31	6,53
Niederösterreich	5,53	5,72
Oberösterreich	5,84	6,05
Salzburg	7,45	7,71
Steiermark	7,44	7,70
Tirol	6,58	6,81
Voralberg	8,28	8,57
Wien	5,39	5,58

Bach dem Richtwertgesetz ist die mietrechtliche Normwohnung nach wie folgt definiert:

¹³⁸ § 1 RichtWG Abs.1

¹³⁹ § 16 MRG Abs. 2 (07.08.17)

¹⁴⁰ KOTHBAUER, C.: Neue mietrechtliche Richtwerte ab 1. April 2017. <http://www.immoplex.at/upload/14742678-170401-Neue-mietrechtliche-Richtwerte.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

„(1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“¹⁴¹

Um den maximal zulässigen Richtwertmietzins zu ermitteln hat die Stadt Wien die „Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. §16 Abs. 2 MRG“¹⁴² herausgebracht und gibt damit Empfehlungen über prozentuale Zu- oder Abschläge für die im MRG beschriebenen Kategorien.

Im Kapitel 7.6 „Ermittlung des Richtwertmietzinses“ wird genauer auf die Herleitung eines zulässigen Richtwertmietzinses eingegangen.

7.4.1 Freier Mietzins

Der freie Mietzins gilt nur für Bestände die nicht dem Vollanwendungsbereich und damit nicht dem MRG unterliegen. Dieser Mietzins ist ebenfalls im Teilanwendungsbereichen möglich. Die Vereinbarungen der Bewirtschaftungskosten und Einmalzahlungen sind bei der Anwendung des freien Mietzinses ebenfalls nicht nach dem MRG reguliert. Es gibt keine gesetzliche Höchstgrenze, außer den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, wie beispielsweise der Wucher, Irrtum, Zwang oder Sittenwidrigkeit. Die freie Mietzinsbildung ist in §41 MRG aufgelistet. Der freie Mietzins unterliegt hauptsächlich der Regulierung durch Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt.

Eine Übersicht zur Mietzinsbildung bei Neuvermietung liefert die Zusammenfassung in Abbildung 23 und Abbildung 24.

¹⁴¹ RIS - Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz: Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166&ShowPrintPreview=True>. Datum des Zugriffs: 07.08.17.

¹⁴² MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

	Freie Mietzinsbildung	Angemessener Hauptmietzins	Richtwertmietzins	Kategorie D-Mietzins
Anwendungsbereich: <ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Grundstücke und Flächen • Neutrale Objekte (weder Wohn- noch Geschäftszweck) • Vermietung im Rahmen gewisser Gewerbe (siehe § 1 Abs. 2 MRG) • Heime (Alters-, Studentenheime, etc.) • Sozialpädagogisch betreutes Wohnen • Dienst-, Werks- oder Naturalwohnungen • Geschäftsräumlichkeiten mit einer Befristung auf maximal sechs Monate • Wohnungen der Kategorie A oder B mit Befristung auf maximal sechs Monate und schriftlich vereinbartem Nutzungszweck als Zweitwohnung wegen durch Erwerbstätigkeit bedingtem vorübergehendem Ortswechsel • Wohnungen zu Freizeitzwecken (Ferienwohnung) • Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietgegenständen 	<p>§1 Abs.2 bis 4 MRG</p> <p>Vollausnahmbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frei finanzierte Neubauten mit Baubewilligung nach 30.06.1953 • Dachbodenausbauten mit Baubewilligung nach 31.12.2002 • Zubauten • Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baubewilligung nach 08.05.1945 • Wirtschaftsparks • Begünstigte Rückzahlung gemäß RBG 1971 	<p>§16 Abs. 1 MRG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsräumlichkeiten • Neubauten mit Baubewilligung nach dem 08.05.1945 • Neugeschaffene Mietgegenstände durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten • Mietgegenstände in denkmalgeschützten Gebäuden bei erheblichem Eigenmittelbedarf des Vermieters nach dem 09.05.1945 • Wohnungen der Kategorie A oder B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 Quadratmetern; Neu- vermietung binnen sechs Monaten bzw. 18 Monaten bei Standardanhebung • Anhebung des Mietzinses bei unbefristeten Verträgen nach Ablauf eines Jahres ab Übergabe • Wohnung der Kategorie A, B oder C bei vor dem 01.10.1993 begonnener Standardanhebung (je- doch nur für die ersten 20 Jahre nach Abschluss der Standardanhebung) • Begünstigte Rückzahlung gemäß RBG 1987 	<p>§16 Abs.2 MRG, RichtWG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen der Kategorie A, B oder C, sofern nicht der angemessene Hauptmietzins vereinbart werden kann (Standardmietzins für Wohnungen in Gebäuden, die vor dem 08.05.1945 errichtet wurden) 	<p>§16 Abs. 5 MRG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnung der Ausstattungskategorie D, sofern nicht der angemessene Hauptmietzins vereinbart werden kann

Abbildung 23: Übersicht über die Mietzinsbildung (1)¹⁴³

¹⁴³ Vgl. KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. S. 149 ff.

	Freie Mietzinsbildung	Angemessener Hauptmietzins	Richtwertmietzins	Kategorie D-Mietzins
Ermittlung:	Durch Angebot und Nachfrage am Markt.	Durch Vergleich mit anderen Objekten anhand folgender Kriterien: Größe, Art, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Ausgehend vom Richtwert für die einzelnen Bundesländer durch Zuschläge und Abstriche für wertmindernde oder wertvermindernde Abweichungen gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung.	Derzeit laut Gesetz: <ul style="list-style-type: none"> In brauchbarem Zustand: bis € 1,62 pro Quadratmeter und Monat In unbrauchbarem Zustand: 0,86€ Quadratmeter und Monat.
Rechtsfolgen im Hinblick auf den Mietzins:	<ul style="list-style-type: none"> Keinerlei mietrechtliche Beschränkungen Keine mietrechtliche Überprüfbarkeit der Vereinbarung 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Höhe des Mietzinses durch das Mietrechtsgesetz Überprüfbarkeit der Vereinbarung binnen der Präklusivfrist 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Höhe des Mietzinses durch das Mietrechtsgesetz Überprüfbarkeit der Vereinbarung binnen der Präklusivfrist 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Höhe des Mietzinses durch das Mietrechtsgesetz Überprüfbarkeit der Vereinbarung binnen der Präklusivfrist
Unterschiede.	Unterschied zu Richtwertmietzins und angemessenem Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> Unterliegt nicht dem Mietrechtsgesetz Keine mietrechtliche Anfechtungsmöglichkeit Beschränkungen nur durch das ABGB durch Wucher, laesio enormis, etc. 	Unterschied zum freiem Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> Anfechtbar Befristungsabschlag in Höhe von 25 % Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 MRG Valorisierung nur in Form des § 16 Abs. 9 MRG Möbelmiete gemäß § 25 MRG 	Unterschied zum freiem Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> Anfechtbar Befristungsabschlag in Höhe von 25 % Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 MRG Valorisierung nur in Form des § 5 RichtWG Möbelmiete gemäß § 25 MRG 	

Abbildung 24: Übersicht über die Mietzinsbildung (2)¹⁴⁴

¹⁴⁴Vgl. KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.149 ff.

7.5 Weitere mögliche Mietzinsarten

Dieses Kapitel zeigt die möglichen Mietzinsarten von Altmietverträgen auf, die in Zinshäusern noch sehr oft vorzufinden sind. Als Investor ist es wichtig zu wissen welche Auswirkungen die unterschiedlichen Mietzinsbestimmungen auf den zukünftigen Ertrag des Zinshauses haben.

7.5.1 Friedenszins und Mietzins gemäß §45 MRG

Nach wie vor gibt es in Mietzinshäusern unbefristete Verträge auf Basis des Friedenszinses, der sich nach dem Mietengesetz von 1922 aus einem Instandhaltungs- und Grundmietzins zusammengesetzt hat.

Seit der Mietrechtsnovelle 2001 nennt sich diese Mietzinsart „*Wertbeständigkeit des Mietzinses nach §45 MRG*“. Die Regelung im §45 MRG sieht vor, diesen Mietzins auf gesetzliche vorgeschriebene Anhebung im Sinne der Wertbeständigkeit anzuheben, insofern diese Anhebung gesetzlich durchsetzbar ist. Gemäß §45 MRG kann der Vermieter für Verträge **vor dem 1.03.1994** den Hauptmietzins pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat gemäß Ausstattungskategorie anheben.

„Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 2,27 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,71 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 1,14 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,86 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt.“¹⁴⁵

Wie zu sehen ist, sind die erlaubten Anhebungen des ehemaligen Friedenszinses noch sehr niedrig im Vergleich zu den marktüblichen Mietzinsen. Es wird in diesem Fall auch von dem sogenannten „*Mietadel*“¹⁴⁶ gesprochen, der diese günstigen Mietverträge wie ein Vermögenswert über Generationen hinweg weitergeben kann.

Tabelle 26: Mindestmietzinse nach §45 MRG ab dem 1.2.2018 ¹⁴⁷

Kategorie	A	B	C und D brauchbar	D unbrauchbar
Betrag nach §45 MRG	2,39 €/m ²	1,80 €/m ²	1,20 €/m ²	0,90 €/m ²

¹⁴⁵ § 45 Abs.1 MRG (Stand Juli 2017)

¹⁴⁶ HÖLLER, C.: Richter schützen Wiener „Mietadel“. <https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/5255111/Richterschuetzen-Wiener-Mietadel>. Datum des Zugriffs: 24.08.2018.

¹⁴⁷ KOTHBAUER, M.: Neue mierechtliche Kategoriebeträge ab 1. Februar 2018. In: Sonderausgabe 20. Dezember 2017

7.5.2 Kategoriemietzins

Für Mietverträge vor dem 1. März 1994 für die weder der freie Mietzins, noch der angemessene Mietzins gilt, gelangen mietrechtliche Kategoriebeträge zur Anwendung. Diese wertgesicherten Beträge sind ebenfalls entsprechend der Ausstattung und der Nutzfläche der Wohnung anzuwenden. Dieses System der Mietzinsbildung wurde am 1.3.1994 vom Richtwertmietzins abgelöst und ist nur noch für bestehende Mietverträge von Bedeutung. Bei einer Neuvermietung kommt lediglich noch der Kategorie-D-Mietzins zur Anwendung.¹⁴⁸

Tabelle 27: Kategoriebeträge ab dem 1.2. 2018¹⁴⁹

Kategorie	A	B	C und D brauchbar	D unbrauchbar
Kategoriebetrag	3,60 €/m ²	2,70 €/m ²	1,80 €/m ²	0,90 €/m ²

7.5.3 Hauptmietzins nach förderrechtlichen Bestimmungen

Förderrechtlichen Bestimmungen haben Vorrang gegenüber den Regelungen des MRG. Es darf nur eine kostendeckende Miete vereinbart werden, die für die Darlehenstilgung verwendet wird. Erst nach Ende des Förderungszeitraumes können die regulären Mietzinsbestimmungen angewendet werden.¹⁵⁰

Das kostendeckende Entgelt errechnet sich aus den anteiligen Annuitäten der Sanierungskosten abzüglich der Förderungszuschüsse über 15 Jahre verteilt. Dieser Betrag bildet den Mietzins der auf die Dauer der Förderung (meist 15 Jahre) anzuwenden ist. Nur wenn die Förderung nicht voll ausgeschöpft* wird, kann bei bestehenden Gebäuden ein Mietzins der Kategorie D¹⁵¹, derzeit 1,80 €/m², zusätzlich zum kostendeckenden Entgelt verlangt werden. Dieser Hauptmietzins darf in diesem Fall jedoch für den sanierten bestehenden Wohnraum nicht höher sein, als der Mietzins der bei einem maximalen Förderbetrag für die Schaffung von neuem Wohnraum fällig wäre.¹⁵²

*Ab wann eine Förderung als nicht ausgeschöpft gilt, ist dem steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz nicht zu entnehmen.

¹⁴⁸ Vgl. §45c MRG

¹⁴⁹ KOTHBAUER, M.: Neue mietrechtliche Kategoriebeträge ab 1. Februar 2018. a. a. O.

¹⁵⁰ Vgl. KOTHBAUER, C; MALLOTH, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. S. 21.

¹⁵¹ KOTHBAUER, M.: Neue mietrechtliche Kategoriebeträge ab 1. Februar 2018. In: Sonderausgabe 20. Dezember 2017

¹⁵² Vgl. Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. <http://www.wohnbau.steiermark.at/>. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

7.5.4 Möglichkeiten eines erhöhten Mietzinses gem. § 18 MRG

Wenn Erhaltungsarbeiten nicht aus der 10-jährigen Rücklage, der sogenannten „*Mietzinsreserve*“, zu decken sind, kann ein erhöhter Mietzins nach §18 MRG zum Tragen kommen. Damit es zu diesem recht seltenen Fall kommt, muss der Eigentümer seine 10-jährige Mietzinsrücklage, also den Überschuss an Mieterträgen abzüglich der Erhaltungsaufwendungen nachweisen, um zu beweisen, dass diese nicht zum Erhalt des Mietshauses ausreichen. Erst dann ist es dem Eigentümer erlaubt einen kostendeckenden Mietzins in Form einer Mieterhöhung zum Erhalt des Hauses in laufenden Mietverträgen zu verlangen. Dieser Fall tritt meistens in Zinshäusern mit kostenintensiven Erhaltungsaufwendungen auf, in denen zum Großteil Altmietverträge bestehen.

Laut Auskunft der Schlichtungsstelle Graz ist einer Mieterhöhung auf Grundlage des §18 MRG äußerst selten, da die Zinshaus Eigentümer meist an dem Nachweis der Mietzinsreserven scheitern.

7.6 Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG

Abbildung 25 fasst die wichtigsten Punkte zu Ermittlung des Richtwertmietzinses zusammen.



Abbildung 25: Zusammenfassung Richtwertmietzins¹⁵³

7.6.1 Richtwerte nach Bundesländern

In diesem Kapitel wird exemplarisch die Zusammensetzung des Richtwertmietzinses in der Steiermark mit möglichen Zu- und Abschlägen dargestellt. Unterschiede in der Ermittlung des angemessenen Mietzinses nach dem Richtwertgesetz bestehen. Für die Steiermark ist ab März 2017 der Richtwert auf **7,70 Euro** festgelegt:

¹⁵³ KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. S. 108.

Die Ermittlung des Richtwerts beruht auf Kostenanteile, die in Prozentsätzen vom Richtwert ausgedrückt werden. Die **Kostenanteile des Richtwertes der Steiermark** lauten gerundet: ¹⁵⁴

- a) „Grundkostenanteil 7,99 v.H. des Richtwerts;
- b) Baukosten 108,83 v.H. des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 10,43 v.H. des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 6,40 v.H. des Richtwerts.“

Diese Kostenanteile beschreiben die Zusammensetzung des Richtwertes. Dabei definieren die abgezogenen Baukostenanteile die Höhe der Baukosten für die Errichtung von Gebäudeteilen, die üblicherweise anfallen und nach dem Wohnbauförderungsgesetz (31.12.1992) gefördert werden, jedoch nicht dem typischen Althausbestand entsprechen.

Diese abzuziehenden Baukostenanteile werden für jedes Bundesland unterschiedlich definiert. Beispielsweise sind in Wien eigene Stellplätze, Aufzugsanlagen, Abstellplätze für Fahrräder oder Kinderwagen, Hobbyräume, moderne Waschküchen, Gemeinschaftsantennen oder eine gemeinsame Wärmeversorgung von dem festgesetzten Richtwertbestimmungen in Abzug zu bringen. Wenn die aufgeführten Bauteile bzw. Eigenschaften der Wohneinheit zur Verfügung stehen, ist der vorgesehene Baukostenanteil in Form eines Aufschlags auf den Richtwert gestattet.

Tabelle 28: Zuschläge für Baukostenanteile in Wien ¹⁵⁵

	Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
Garage	254,65	1,17	20,92
Aufzug	110,72	0,51	9,09
Gemeinsame Wärmeversorgung	43,18	0,20	3,55
Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,84	0,06	1,14
Hobbyraum	16,05	0,07	1,32
Waschküche (modern ausgestattet)	22,14	0,10	1,82
Gemeinschaftsantenne	8,86	0,04	0,73
Summe	469,45	2,15	38,57

Wie in Tabelle 28 zu sehen, betragen aktuell (Stand März 2017) die abzuziehenden Baukostenanteile in Wien 38,57% vom Richtwertmietzins. Dies bedeutet, dass bis zu 38,57% des Richtwertes, demnach 2,15 €/m² für die

¹⁵⁴ Der Absatz folgt: 62. Kundmachung: Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz [2017] (2017)

¹⁵⁵ MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

aufgeführten Baukostenanteile, die nicht der Normwohnung entsprechen zum Hauptmietzins aufgeschlagen werden können. Dieser Anteil beträgt Steiermark 10,43% bzw. 0,80 €/m².

Tabelle 29: Zuschläge für die Baukostenanteile der Ausstattungen über der Normwohnung in der Steiermark¹⁵⁶

Zuschläge für Ausstattung der Wohnung	Baukosten	*Aufteilung nach Karauscheck/Strafella	
Zuschläge für Baukostenanteile (Steiermark)	175,22 €	10,43%	0,80 €
Aufzugsanlagen	68,04 €	4,05	0,31 €
Gemeinsame Wärmeversorgung	50,23 €	2,99	0,23 €
Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze	7,90 €	0,47	0,04 €
Schutzräume	27,89 €	1,66	0,13 €
Trockenräume	9,91 €	0,59	0,05 €
Gemeinschaftsantenne	4,70 €	0,28	0,02 €
bautechnische Erschwernisse	6,38 €	0,38	0,03 €

7.6.2 Kriterienkatalog für Zu- und Abschläge zum Richtwert

Dieses Kapitel behandelt alle weiteren Zu- und Abschläge, die abgesehen von den Zuschlägen der Baukostenanteile der jeweiligen Bundesländer Anwendung finden können. Tabelle 30 fassen die Kriterien von möglichen Zu- und Abschlägen zum Richtwert zusammen. In den anschließenden Tabellen sind die jeweiligen Prozentsätze der möglichen Zu- oder Abschläge je nach Abweichung der Normwohnung aufgelistet.

Tabelle 30: Kriterienkatalog für Zu- und Abschläge zum Richtwert¹⁵⁷

Ziffer	Kriterien ¹⁵⁸	Zu- bzw. Abschläge
1	- Zweckbestimmung der Wohnung - Stockwerklage - Lage innerhalb des Stockwerks - Über- und unterdurchschnittliche Ausstattung der Wohnung im Vergleich zu anderen Teilen der Liegenschaft (z.B. Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Abstellplätze) - Sonstige Ausstattung der Wohnung - Grundrissgestaltung	Zu- und Abschläge
2	- Ausstattung der Wohnung bzw. Gebäudes (z.B. Garagen, Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgung, Gemeinschaftsanlagen oder -räume)	Zuschläge
3	- Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung	Zuschläge
4	Lage und Wohnumgebung des Hauses	Zu- und Abschläge
5	Erhaltungszustand des Hauses	Zu- und Abschläge
6	Vorliegen einer Kategorie B- bzw. C-Wohnung	Abschläge

¹⁵⁶ Vgl. KARAUŠCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins: S.67

¹⁵⁷ Vgl. FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in: *Sven Biener/Margret Funk* (Hrsg.). S. 662

¹⁵⁸ Vgl. §16(2) Z1-Z6 MRG

Tabelle 31: Kriterium Stockwerkslage¹⁵⁹

Kriterien	Zu- und Abschläge
Keller	bis -40%
Souterrain	bis -30%
EG ohne Vorgarten	-5 bis -20%
EG mit Vorgarten	bis -10%
Hochparterre ohne Vorgarten	bis -10%
Hochparterre mit Vorgarten	bis -5%
1 Stock (zweites Hauptgeschoss)	+/-0%
Geschosszuschlag nach Marktauffassung ab dem 2. Stock	bis +1,5% pro Stockwerk
Abstrich für nicht vorhandenen Lift ab dem 2. Stock	Bis -4% pro Stockwerk

Die Kriterien zur Stockwerkslage sind ähnlich wie bei der Ermittlung des Wohnwertes zur Parifizierung von Wohnungseigentum gegliedert. Hier ist die Wohnqualität hinsichtlich der Privatsphäre (Erdgeschosswohnungen) und das Vorhandensein eines Liftes von entscheidender Bedeutung.

Tabelle 32: Kriterium Lage innerhalb des Stockwerks¹⁶⁰

Kriterien	Zu- und Abschläge
Lage mit durchschnittlicher Beeinträchtigung (Lärm- oder Geruchseinwirkungen)	+/-0%
Lage mit über durchschnittlicher Beeinträchtigung (Lärm- oder Geruchseinwirkungen)	bis -20%
Nordlage	bis -5 %
Lage über offenem Durchgang oder offener Durchfahrt	bis -5 %
Lage unter Flachdach oder Terrasse	bis -5 %
Fenster unter vorstehendem Erker	bis -2%
sehr schlechte Belichtung	bis -5 %
exponierte Lage (vorw. Außenwände)	bis -5 %
überwiegend Südlage, Fernblick und gute Belichtung	bis +5 %
Besonders energieverbrauchsgünstige Lage	bis +5 %
kleines Haus (max. 4 Wohnungen)	bis +15 %
außerordentliche Vorteile (Lage in einem Palais, ...)	bis +20 %
außerordentliche Nachteile (Lage Nähe einer Disco, ...)	bis -20 %
Besondere Ruhelage oder Grünlage	bis +20 %

¹⁵⁹ FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. a. a. O.S. 664

¹⁶⁰ FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. a. a. O.S. 665

Tabelle 33: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung der über- und unterdurchschnittlichen Ausstattung der Wohnung.¹⁶¹

Kriterien	Zu- und Abschläge
Klopfbalkon	bis +2%
Balkon, Erker, Loggia, Terrasse	bis +20%
kein Kellerabteil	bis -2,5 %
Überdurchschnittlich ausgestattetes Kellerabteil	bis +5 %
keine Dachbodenmitbenützung	bis -5 %
abgegrenztes Dachbodenabteil zur (ausschließlichen) Nutzung	bis +5%
Hausgarten	bis +50 %
Hoffläche (sofern es sich nicht um den allgemeinen Teil des Hauses handelt)	bis +20 %
überdachter Hof	bis +30 %
Abstellplatz: Für ein KFZ	bis +20%
Abstellplatz: Pro weiteres KFZ	bis +15 %
überdachte Garage für ein KFZ	bis +30 %
pro weitere überdachte Garage	bis +25 %
Schwimmbad im Freien	bis +50 %
Schwimmbad in Halle oder beheizbar	bis +75%
sonstige, den Wohnwert der Wohnung erhöhende Kriterien	bis +50%
weiteres Bad oder zusätzlicher Duschaum	Je +5% bis +10%
weiteres WC im Wohnungsverband	je +5%
Gangküche bzw. Kochstelle bei Einzelraumwohnung	bis -5%
Vorraum	bis +/- 2,5%
Bad und WC in einem Raum	-2,5%
besonders gut ausgestattetes Bad (Marmorböden und -verfließung, etc.)	bis +15%
getrenntes Bad und WC	+/-0%
Fenster im Bad	+2%
Wohnung mit Garten zur ausschließlichen Nutzung	bis +10%

Diese möglichen Zu- und Abschläge aus Tabelle 33 geben den Hinweis, inwieweit rein rechtlich Investitionen zum Erhöhen des Wohnwertes auf den Mietzins umgelegt werden können. Dabei spielt die Höhe der Investitionskosten des Eigentümers keine Rolle. Lediglich der abweichende Wohnwert gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung kann nach oben genannten Prozentsätzen zu einem Aufschlag führen.

¹⁶¹ FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. a. a. O. S. 666-667

Tabelle 34: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung der sonstigen Ausstattung der Wohnung¹⁶²

Kriterium	Zu- und Abschläge
Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschräge, -flächenfenster und -gauben)	bis -10%
hochwertiger Parkettboden (z.B. Sternparkett)	bis +3%
Gegensprechanlage	+1%
Sicherheitstür	+1%
Telefonanschluss	+1%
Telekabel	+1%
Waschmaschinenanschluss	+1%
Geschirrspülanschluss	+1%
zusätzliche Heizmöglichkeit	Bis +5%
individuelle Möglichkeit zur Steuerung der Warmwasseraufbereitung	+1%
gehobene Ausstattung der Küche	+/-0%
Verfließung des Bades	+/-0%

Wie in Tabelle 35 zu sehen ist, sind Ausstattungsmerkmale wie ein Telefonanschluss oder eine Gegensprechanlage für eine Neubauwohnung selbstverständlich. Diese Merkmale sind jedoch für eine typische durchschnittliche gründerzeitliche Wohnung unüblich und haben daher einen Aufschlag zum Richtwert zur Folge.

Tabelle 35: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung der Grundrissgestaltung der Wohnung¹⁶³

Kriterium	Zu- und Abschläge
schlechtere Grundrisslösung als mietrechtliche Normwohnung	bis -10%
Nutzfläche kleiner als 30m ²	+10%
Nutzfläche größer als 130m ²	-5%
zentrales Vorzimmer (bei Wohnungen über 100m ² und fehlenden Durchgangszimmern)	bis+3%
Gangküche	-5%
Kochstelle bei Einzelraumwohnung	-5%
zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum	+5% bis +10%
zusätzliches WC	+1%
Bad und WC in einem Raum	-2,5%
Duschgelegenheit im Wohnungsverband (*)	bis +5%
Vorraum (*)	+2,5%
Warmwasseraufbereitungsanlage (*)	+2,5%

¹⁶² FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. a. a. O. S. 668

¹⁶³ MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. S. 6, Pkt. 6.5 sowie S.7, Pkt. 6.6 <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

Die mit (*) markierten Kriterien sind notwendige Merkmale für eine Kategorie Einstufung und können daher nur bei niedrigeren Kategorien Anwendung finden. Die Merkmale zur Kategorieeinstufung sind Abbildung 21: Ausstattungskategorien *gemäß §15a MRG* zu entnehmen.

Tabelle 36: Zu- und Abschläge bei der Beurteilung des Erhaltungszustandes der Wohnung¹⁶⁴

Kriterium	Zu- und Abschläge
sehr guter neuwertiger Zustand	bis -5%
Brauchbarer Zustand	+/-0%
mäßiger bis schlechter Zustand	-2,5% bis -30%

Zur Beurteilung des Erhaltungszustandes gilt der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Der volle Zuschlag für eine neuwertige Wohnung sei nach Ansicht des Magistrats 25 in Wien lediglich einmalig bei Bezug nach einer Sanierung in Ansatz zu bringen.

Tabelle 37: Abschläge vom Richtwert gem. §16 (2) Z 6 MRG¹⁶⁵

Kriterium	Kategorie	
	B	C
Beiratsempfehlung für Wien, Salzburg und Kärnten	25%	50%
<i>Dirnbacher/ Rustler</i> ¹⁶⁶	5%-25%	30-50%
<i>Heindl</i> ¹⁶⁷	25%	50%
<i>Stabenheimer</i> ¹⁶⁸	25%	50%

Diese Tabelle verdeutlicht den hohen Abschlag für niedrigere Kategorien. Lediglich nach *Dirnbacher/ Rustler* sind teilweise weniger hohe Abschläge bei niedrigeren Kategorien empfohlen. Wenn beispielsweise in einer dem Wohnungsmarkt optimal ausgestattet Kleinwohnung ein Vorraum fehlt oder diese Wohnung unter 30m² Wohnfläche besitzt, müsste nach den oben genannten Bestimmungen ganze 25% vom Richtwert abgezogen werden, obwohl diese Wohnung alle anderen Ausstattungsmerkmale einer Kategorie A Wohnung besitzt. Wie in Tabelle 35 zu sehen, kann allerdings wieder bis zu 10% aufgeschlagen werden, wenn die Wohnung unter 30m² Wohnfläche aufweist. Im Falle der Zu- und Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße sollte hier effektiv lediglich 15% in Abzug gebracht werden, wenn lediglich die Größe der Wohnung eine Abstufung der Kategorie zufolge hat.

¹⁶⁴ MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. a. a. O. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

¹⁶⁵ FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in: *Sven Biener/Margret Funk* (Hrsg.) S. 683

¹⁶⁶ DIRNBACHER, W; HEINDL, P; RUSTLER, P.: Der Richtwertmietzins

¹⁶⁷ DIRNBACHER, W; HEINDL, P; RUSTLER, P.: Der Richtwertmietzins. a. a. O.

¹⁶⁸ STABENHEIMER, J.: Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen. In: *Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE*, Heft 3/1994.

7.6.3 Der Lagezuschlag

Der Lagezuschlag wird in einem gesonderten Kapitel behandelt, da dieser meist der größte Zuschlag in der Richtwertermittlung ist und daher einer näheren Betrachtung Bedarf. Vor allem in sehr guten Lagen Wiens ist der Lagezuschlag ein gängiges Instrument um marktgerechte Mietzinse rechtskonform zu begründen.

7.6.3.1 Voraussetzungen

Zu Beginn wird überprüft, ob sich die Liegenschaft in einer Gegend befindet, in der ein Lagezuschlag laut Gesetzgebung zulässig ist. Anschließend wird überprüft, ob die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben worden ist.

In Mietverträgen muss der Lagezuschlag explizit Erwähnung finden und begründet werden. Die genaue Ermittlung des Zuschlags muss jedoch nicht im Mietvertrag enthalten sein. Im Folgenden wird die Begründung eines Lagezuschlags aus dem persönlichen Mietvertrag des Autors zitiert. Dessen Grazer Wohnung befindet sich im Bezirk St. Leonhard nahe der alten Technischen Universität. In dieser Lage wird der Lagezuschlag folgendermaßen begründet:

„Da die Liegenschaft eine bessere als eine durchschnittliche Lage (§ 2 Abs.3 Richtwertgesetz) aufweist, wurde ein Lagezuschlag berücksichtigt. Dabei sind die maßgeblich wert bildenden Umstände für die Wohnnutzung, die nicht schon durch den Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Gebäudes sowie die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes erfasst sind, berücksichtigt.

Für die Lage (Wohnumgebung) des Gebäudes maßgebende Kriterien sind insbesondere:

schöne Sicht, ruhige Lage, Kinderspielplatz/Sportanlage, großzügige Parkflächen, Erholungsraum in unmittelbarer Nähe, reicher Bestand an Gärten und Grünflächen in unmittelbarer Nähe, gute Infrastruktur, bevorzugtes Wohnviertel, optimale Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger in unmittelbarer Nähe, kulturelle Einrichtungen, mehrere Schulen, KF-Uni und TU in unmittelbarer Nähe, gute Verkehrsanbindung, Bus/Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Erschließung durch Radweg

Der Grundkostenanteil liegt daher, aufgrund des Verkehrswertes der Liegenschaft, unter Berücksichtigung der Bebauung über dem, der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.“¹⁶⁹

Die Begründungen im Mietvertrag des Autors rechtfertigen einen Lagezuschlag, da diese Wohnung eine bessere Lage als die gesetzlich definierte Normwohnung aufweist. Die Voraussetzung, dass dieser Lagezuschlag

¹⁶⁹ Auszug aus dem Mietvertrag des Autors zur Begründung des Lagezuschlags

angesetzt werden darf ist allerdings, dass die Wohnung sich nicht in einem typischen Gründerzeitviertel befindet.

Wie in der Definition der Normwohnung schon zu entnehmen ist, sind in typischen Gründerzeitvierteln die Lagen als höchstens durchschnittlich einzustufen.

„Für die Einstufung als Gründerzeitviertel ist es der Rechtsprechung folgend völlig bedeutungslos, wie überdurchschnittlich gut die Infrastruktur ist und ob die Liegenschaft Entwicklungspotential aufweist oder ob es sich um eine begehrte Wohngegend handelt. Die Lage innerhalb des Gründerzeitviertels verhindert aufgrund der gesetzlichen Definition die Zuerkennung eines Lagezuschlages.“¹⁷⁰

Die Voraussetzung eines Gründerzeitviertels liegt vor, wenn der Anteil der Gebäude mit Errichtungsdatum von 1870 bis 1917 oder bzw. der Anteil an Wohnungen mit einer Ausstattungskategorie D (schlechteste Ausstattung) die Hälfte übersteigt. Die Einschränkungen des Lagezuschlags beziehen sich auch nicht auf einen gesamten Bezirk oder auf Stadtteile einer Stadt, sondern eher auf mehrere Wohnblöcke beziehungsweise Straßenzüge.¹⁷¹

Da die Definition eines Gründerzeitviertels sehr schwammig ist, wird vor allem in Wien darum gestritten in welchen Bereichen der Stadt ein Lagezuschlag zulässig ist und welchen Bereichen nicht. Da der Lagezuschlag meist den größten Zuschlag darstellt, ist es für den Ertrag eines Zinshauses essentiell wie die Lage gesetzlich eingestuft wird.

Laut der Veröffentlichung von *Dirnbacher/Heindl/Rustler*¹⁷² im Buch "Richtwertmietzins" liegen in Wien in den Bezirken 2,3,5,7,9,10,11,12,14,15,16, 17,18 und 20 Gründerzeitviertel vor. In diesen Bezirken wäre damit kein Lagezuschlag zulässig. Dennoch ist ein Gegenbeweis, dass die Liegenschaft ungeachtet der Straßenverzeichnisse oder des veröffentlichten Planes des Magistrats der Stadt Wiens in keinem Gründerzeitviertel befindet zulässig.¹⁷³

Ob ein Lagezuschlag berechtigt ist oder nicht, richtet sich nicht danach wie gefragt eine Lage aktuell ist, sondern lediglich nach dem oben genannten Kriterium, ob das Gebäude sich in einem typischen Gründerzeitviertel befindet. Demnach können Zinshäuser in guten Lagen, in denen die Nachfrage an Wohnungen hoch ist, dennoch der Lagezuschlag verwehrt werden.

¹⁷⁰ KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. S. 74

¹⁷¹ KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.. S.74-75

¹⁷² DIRNBACHER, W.; HEINDL, P.; RUSTLER, P.: Der Richtwertmietzins

¹⁷³ Vgl. FUNK, M; MALLOW, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.), S. 674.

„So ist z.B. für Lagen an der stark befahrenen Schönbrunnerstraße im 5. Wiener Gemeindebezirk ein Lagezuschlag möglich, weil diese sich nicht in einem Gründerzeitviertel befinden. Andererseits ist für bessere Wohnlagen in der Nähe, z.B. im Bereich der ruhigen Gartengasse kein Lagezuschlag möglich, weil diese sich in einem Gründerzeitviertel befinden. In Wien befinden sich Gründerzeitviertel insbesondere nahe des Gürtels (primär Bezirke 3.–10., 12., 15.–19. sowie in Teilen des 2. und 20. Bezirks).¹⁷⁴

Für Wien kann auf der Website vom Magistrat 25 der Stadt Wien eine Abfrage für Liegenschaften vorgenommen werden, ob ein Lagezuschlag zulässig ist und in welcher Höhe dieser als angemessen erachtet wird. Dazu wurden die Gebiete mit durchschnittlicher Lage ermittelt und bei den restlichen Gebieten durchschnittliche Grundkostenanteile errechnet, aus denen sich Lagezuschläge ergeben.¹⁷⁵

Eine Abfrage kann unter www.wien.gv.at/richtwert/Lagezuschlag/ unter-
vorgenommen werden.

Da kontinuierlich Lagezuschläge erstritten werden, kann sich die Zulässigkeit des Zuschlags ändern. Für einige Lagen wurde ein Zuschlag in Gebieten geduldet, für die normalerweise kein Zuschlag zulässig sei und für andere Lagen wurde ein Zuschlag verweigert. Je nach aktuellen Entscheidungen des Oberen Gerichtshofs (OGH) können sich Grundlagen für einen Zuschlag ändern. Daher werden die Zuschlagskarten der Stadt Wien kontinuierlich an der aktuellen OGH Entscheidungen angepasst.

Abbildung 26 zeigt die aktuellste Lagezuschlagskarte für die Stadt Wien vom Jänner 2018.

¹⁷⁴ KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. S. 75

¹⁷⁵ Vgl. FUNK, M; MALLOTH, T; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in: *Sven Biener/Margret Funk* (Hrsg.) S.674

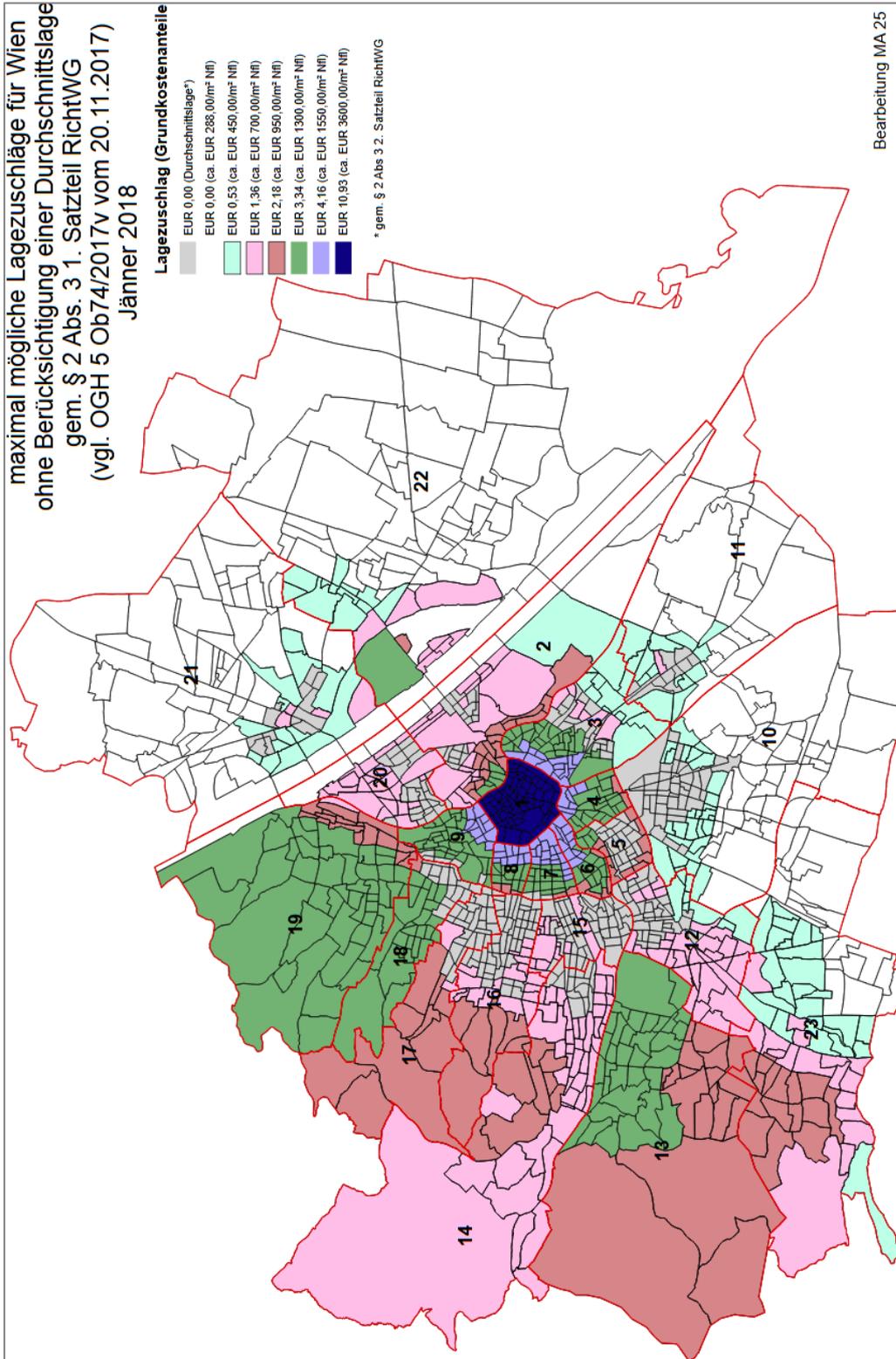


Abbildung 26: Maximal mögliche Lagezuschläge in Wien (Stand Jänner 2018)¹⁷⁶

¹⁷⁶ MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Maximal mögliche Lagezuschläge in Wien. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>. Datum des Zugriffs: 15.05.2018.

Für weitere Städte wie Graz, Salzburg oder Innsbruck gibt es keine vorgegebenen Zuschlagskarten wie in Wien. In diesen Städten gibt es allein aufgrund der Größe viel weniger Streitfälle um den Lagezuschlag. Dies mag auch damit zusammenhängen, dass in Wien aktuell mit 5,58€/m² nach dem Burgenland (5,09€/m²) den zweitniedrigsten Richtwert hat. Vergleichsweise liegt der Richtwert in der Steiermark mit 7,70 €/m², in Salzburg mit 7,71€/m² oder in Vorarlberg mit 8,57 €/m² wesentlich höher als in der österreichischen Landeshauptstadt Wien.

7.6.3.2 Berechnung des Lagezuschlags

Liegen die Voraussetzungen für einen Lagezuschlag vor, sind bis zur Höhe von 0,33% der Differenz zwischen dem im Rahmen der Richtwertermittlung festgelegten Grundkostenanteil pro Quadratmeter Nutzfläche und dem Grundkostenanteil der Lage des Hauses zulässig. Das heißt, dass Vergleichswerte von Grundstückspreisen umgelegt auf die Wohnnutzfläche für den Lagezuschlag herangezogen werden können. Um den Grundkostenanteil des betrachteten Hauses zu erhalten, muss die maximal erzielbare Nutzfläche des Grundstücks anhand des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der zulässigen Gebäudehöhe ermittelt werden.¹⁷⁷

Die Berechnung des Lagezuschlages hat gem. § 16 Abs 3 MRG durch folgende Formel zu erfolgen:

$$LZ = (GKaW - GKaRW) * 0,33\% \quad [5]$$

LZ = Lagezuschlag

GKaW = Grundkostenanteil der Wohnung

GKaRW = Grundkostenanteil, der im Richtwert enthalten ist

Der Grundkostenanteil setzt sich demnach aus folgender Formel zusammen:

$$GKaW = \frac{VWG}{eNuFl} \quad [6]$$

GKaW = Grundkostenanteil der Wohnung

VWG = Verkehrswert des Grundstücks

eNuFl = erzielbare Nutzfläche

Die erzielbare Nutzfläche richtet sich nach der Bebauungsdichte und der jeweiligen Bauordnung des Landes.

Für den Verkehrswert des Grundstückes sollen unbebaute Grundstücke als Vergleichswerte herangezogen werden. Da dies in Gründerzeitvierteln

¹⁷⁷ Vgl. NEUMEISTER, N.: Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien, S. 76-77

kaum möglich ist, muss man den Verkehrswert des Grundstücks mit anderen Methoden bestimmen. Es wird oft auf das Residualwertverfahren zurückgegriffen indem von vorhandenen Immobilientransaktionen die Entwicklungs- und Baukosten des Gebäudes abgezogen werden, um auf den Wert des Bodens zu schließen.¹⁷⁸

Auf Empfehlung des Sachverständigen Neuhold¹⁷⁹ ist der Grundstückswert eines Zinshauses mittels ertragsbasiertem Residualwertverfahren zu ermitteln, um auf die Höhe des zulässigen Lagezuschlags zu kommen. Dieses Verfahren setzt keine vorhandenen Immobilientransaktionen voraus, sondern lediglich die Marktkenntnis über die zu erzielenden Mieten in der Lage.

7.6.4 Beispiel zur Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses

In diesem Kapitel werden die gewonnen Erkenntnisse an einer Grazer Altbauwohnung angewendet und eine ausführliche Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses für die Wohnung des Autors beispielhaft durchgeführt. Das Ergebnis wird anschließend mit dem tatsächlich angewendeten Mietzins verglichen.

Zunächst wird das ertragswertbasierte Residualwertverfahren für die zuvor beschriebene Lage im Bezirk St. Leonhard durchgeführt, um auf den tragfähigen Liegenschaftswert (Bodenwert) zu kommen, der für die Ermittlung des Lagezuschlags notwendig ist.

Der Grundkostenanteil der dem Richtwert für die Steiermark zugrunde liegt beläuft sich auf 185€/m². Dieser wurde nach folgender Formel abgeleitet:

$$GKaR = RW \times GKa \text{ in } \% RW \times 3 \quad [7]$$

GKaR = Grundkostenanteil im Richtwert
RW = Richtwert
GKa in % RW = Grundkostenanteil im Richtwert

Wie der prozentuellen Zusammensetzung des Richtwertes aus dem Kapitel 7.6.1 zu entnehmen ist, beträgt der Grundkostenanteil in der Steiermark 7,99% des Richtwertes. Dies entspricht demnach einem Grundkostenanteil in Höhe von 185,57€/m².

Beispiel Grundkostenanteil Richtwert Steiermark

$$GKaR = 7,70 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 7,99 \times 3 = 185,57 \text{€}/\text{m}^2$$

¹⁷⁸ RICHTER, D; ROLLETT, H.: Mietrecht in der Praxis. S. 118–119.

¹⁷⁹ Vgl. Fachgespräch mit Bmstr. Dipl.-Ing (FH) Christian Neuhold M.A, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Graz, am 19. September 2017

Tabelle 38 zeigt nun die Grundkostenanteile der mietrechtlichen Normwohnungen anhand der aktuellen Richtwerte der österreichischen Bundesländer.

Tabelle 38: Grundkostenanteile in Prozent des Richtwertes

Bundesland	Grundkostenanteile in % des Richtwertes	Richtwerte bis 31.03.2019 [€]	Grundkostenanteile [€/m ²]
Burgenland	3,19%	5,09	48,71 €
Kärnten	6,06%	6,53	118,72 €
Niederösterreich	8,04%	5,72	137,97 €
Oberösterreich	7,50%	6,05	136,13 €
Salzburg	11,48%	7,71	265,53 €
Steiermark	7,99%	7,70	184,57 €
Tirol	9,08%	6,81	185,50 €
Voralberg	11,35%	8,57	291,81 €
Wien	17,21%	5,58	288,10 €

Wie in der Tabelle zu entnehmen ist, liegt der gesetzlich festgesetzte Grundkostenanteil für ein durchschnittliches Gründerzeitviertel in Wien bei 288,10€/m². Sobald eine Lage beispielsweise in Wien vom Gesetzgeber besser oder nicht als „*durchschnittlich*“ betrachtet wird, kann mithilfe von tatsächlichen Grundkostenanteilen am freien Immobilienmarkt mit den Grundkostenanteilen des Richtwertes verglichen werden und ein Lagezuschlag mit oben genannter Formel [7] angesetzt werden.

Tabelle 39 zeigt beispielhaft die Ermittlung des Grundkostenanteils für die Liegenschaft der Grazer Altbauwohnung. Die Annahmen für die Residualwertermittlung werden in späteren Beispielen erläutert. Dieser Grundkostenanteil beträgt unter den getroffenen Annahmen 703,7€/m².

Der Lagezuschlag für diese Wohnung bildet sich demnach aus 0,33% von der Differenz dieser Grundkostenanteile.

Beispiel Lagezuschlag St. Leonhard Graz

$$LZ = (703,70€/m^2 - 185,57€/m^2) * 0,33\% = 1,71€/m^2$$

Tabelle 39: Ermittlung des Grundkostenanteils für Beispielwohnung in Graz

Vereinfachte Residualwertberechnung (statisch)									
Bebauungsdichte		1,40							
Verhältnis Brutto / Nettoutzfläche		0,75							
Bewertungsstichtag	01.08.2018								
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös									
Nutzungskategorie	BGF m ²	vermietb. Fläche m ²	Stellplätze Stück	Miete €/m ² /m	Mieterlöse Stpl. €/m ² /Stpl.	Erträge Flächen pro Jahr	Erträge Stellplätze pro Jahr	Summe Erträge	
Wohnen	724	543		10,00		65.142		65.142	
Stellplatz Garage	-	-	-	-	80,00				
Summe	724	543	-	-	-				Jahresrohertrag 65.142
Berechnung fiktiver Veräußerungserlös									
Bewirtschaftungskosten (bezogen auf die Roherträge)									
Kalkulatorische Instandhaltungskosten			4,50 €/m ² BGF/a 6,00 €/m ² verm.Fl./a		5,00%				3.257
Mietausfallwagnis (in ARY enthalten)									
Nicht umlegbare Betriebskosten			1,80 €/m ² /m		11.725,56		5,00%		586
Nicht umlegbare Verwaltungskosten			2,90 €/m ² /m		18.891,18		5,00%		945
Struktureller Leerstand									
Jahresreinertrag	Bewikos in %: 7,93%								
Kapitalisierungszinssatz (All Risk Yield)									
Sonstige Zu- und Abschläge als Barwert									
Fiktiver Veräußerungserlös									
									2.011.802
Projektplan / Zeitplan									
	Jahre	Start [Monate]	Ende [Monate]	bewertet zum			08/2018	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	0,50	1	6				01/2019	0,50	
Planungsphase	0,50	7	12	Baubeginn somit: 8/2019			08/2019	1,00	
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,50	13	30	Fertigstellung somit: 1/2021			01/2021	2,50	
Ableitung Gesamtinvestitionskosten									
Grundstücksaufbereitungskosten									
Abbruchkosten Bauwerke	Fläche		€ /m ²						
Erschließungskosten	724		22	15.924					
Sonstiges	724		6	4.343					
									20.266
Baukosten									
	BGF	€/m ²	Stück	€/Stk.					
Wohnen	724	1.450		1.049.510					
Stellplatz Garage	-	-	-	10.000					
									1.049.510
Sonstige Baukosten	1,00% der Bauwerkskosten		10.495						
Kosten für Umvorhergesehenes	3,00% der Bauwerkskosten		31.485						
									41.980
									1.111.757
Baunebenkosten									
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten	0,10% der Baukosten		1.112						
Projektmanagement (intern)	2,00% der Baukosten		22.235						
Sonstige Baunebenkosten (extern)	13,00% der Baukosten		144.528						
									167.875
									1.279.632
Vermarktungskosten									
Marketing & Sonstiges	1% pauschal		12.796						
Vermietungsprovision	4% Monatsmieten (ohne Stpl.)		51.185						
									63.982
									1.343.614
Finanzierungskosten auf Baukosten									
Zinssatz Finanzierung	2,50%								
Zeitraum Finanzierung der Baukosten	1,50 Jahre								
Finanzierung auf Baukostenanteil	50,00% (linear verteilt)		25.350						
									25.350
									1.368.963
Entwicklungsgewinn									
	10,00%		in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös					201.180	
alternativ	0,00%		in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanzierung)					0	
									201.180
									1.570.143
Gesamtinvestitionskosten									
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau									
Ermittlung des Residuums									
Fiktiver Veräußerungserlös	2.011.802								
Gesamtinvestitionskosten	1.570.143								
									Residuum am Ende der Projektlaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung 441.659
Abzinsung									
Finanzierungskosten	2,50%								
Projektlaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	4,00		41.538						
									Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten 400.121
Erwerbsnebenkosten									
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige	0,25%								
Gründerwerbssteuer	3,50%								
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%								
									18.508
									381.613
Tragfähiger Liegenschaftswert									
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt									
									-
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft									
									382.000
Grundstücksfläche	517 m ²		je m ² Grundstück [EUR]					738,1	
									Grundkostenanteil je m² Nutzfläche [EUR] 703,7

Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke. zeigt nun die Ermittlung des maximal zulässigen Richtwertmietzinses nach den Annahmen des Autors. Der Aufbau der Ermittlung ist an die Empfehlung des Magistrats 25 der Stadt Wien¹⁸⁰ angelehnt und beinhaltet nicht alle zuvor erwähnten Kategorien für Zu oder Abschläge zum Richtwert.

Tabelle 40: Beispiel Ermittlung zulässiger Richtwertmietzins in Grazer Altbauwohnung

Ermittlung des zulässigen Mietzinses				
Morellenfeldgasse 4, 8010 Graz - 1. Stock, mit Balkon				
Fläche in m ²				126,50
Ausstattungskategorie				A
Richtwertmietzins / m ² €/Monat				
ab 1.4.2017				7,70 €
Zu- und Abschläge inkl. etwaigen Lagezuschlag				0,75 €
Hauptmietzins netto pro qm Nutzfläche				8,45 €
Befristung	-25%			6,34 €
Hauptmietzins brutto pro m² Wohnnutzfläche				6,97 €
Ermittlung des Lagezuschlags m ²				
Grundstücksfläche				517,00
Lagezuschlag lt. Gutachter				€/m ²
Grundkostenanteil (GKA) nach Bundesland				185,57
Zulässige maximale Nettonutzfläche lt. Bauverordnung				723,80
Grundkostenanteil des Gebäudes lt. Sachverständiger				703,69
Differenz GKA Bundesland mit GKA aktueller Lage				518,12
Lagezuschlag				1,71
Zuschläge für Ausstattung der Wohnung				
Baukosten	*Aufteilung nach Karauscheck/Strafella	in %	€/m ²	
Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile für Bundesland	175,22 €	10,43%	0,80 €	verrechenbar
Aufzugsanlagen	68,04 €	4,05	0,31 €	
Gemeinsame Wärmeversorgung	50,23 €	2,99	0,23 €	
Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze	7,90 €	0,47	0,04 €	
Schutzräume	27,89 €	1,66	0,13 €	
Trockenräume	9,91 €	0,59	0,05 €	
Gemeinschaftsantenne	4,70 €	0,28	0,02 €	
bauteknische Erschwernisse	6,38 €	0,38	0,03 €	
Erhaltungszustand des Hauses				
von top saniert bis maroder Zustand		10,00% bis -20,00%	-10,00%	- 0,77 €
Stockwerkslage				
unterstes Wohngeschoss unter Niveau		-15,00% bis -30,00%		
unterstes Wohngeschoss niveaugleich straßenseitig		-5,00% bis -15,00%		
unterstes Wohngeschoss niveaugleich hofseitig		bis -10,00%		
unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel) straßenseitig		bis -10,00%		
unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel) hofseitig		bis -5,00%		
ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock		1,50%		
ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock - kein Lift		-4,00%		
Lage innerhalb des Stockwerkes				
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm besondere Ruhelage, oder Grünlage		bis -20,00%		
Sonstige Beeinträchtigt. (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)		bis 20,00%		
sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)		bis -5,00%		
Lage über Durchfahrt, Durchgang, unter Terrasse oder Flachdach		bis 5,00%		
		bis -5,00%		
Ausstattung der Wohnung ohne besonderes Entgelt				
Wohnung mit Balkon, Loggia, Terasse		bis 10,00%	5,00%	0,39 €
Wohnung ohne Kellerabteil		bis -2,50%		
Wohnung mit Dachbodenabteil		bis 2,50%		
Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)		bis 10,00%		

¹⁸⁰ MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung			
Gangküche	bis	-5,00%	
Kochstelle bei Einzelraumwohnung	bis	-5,00%	
zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum	bis	10,00%	
zusätzliches WC		5,00%	
Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis	-10,00%	
Bad und WC in einem Raum		-2,50%	
Fläche kleiner als 30m ²		10,00%	
Fläche größer als 130m ²		-5,00%	-2,50% - 0,19 €
sehr guter Zustand (neu)		5,00%	
mäßiger bis sehr schlechter Zustand	-2,50% bis	-30,00%	-5,00% - 0,39 €
für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*		5,00%	
für Vorraum*		2,50%	
für Warmwasseraufbereitungsanlage*		2,50%	
für höherwertigen Parkettboden (z.B. Stemparkett o.ä.)	bis	3,00%	
*Zuschläge nur zulässig, wenn nicht für jeweilige Kategorieinstufung notwendiges Merkmal			
Grundrisslösung			
schlechtere Grundrisslösung	bis	-10,00%	
zentrales Vorzimmer (bei Wohnung ab 100m ² & fehlenden Durchgangszimmern)	bis	3,00%	
Ausstattung über der Normwohnung gem §9 Abs 1 Z 2 MRG			
Investitionsbetrag über Normausstattung in % zu Kat A RMZ		€	
Wohnungsgröße	126,5	m ²	
Faktor	0,007362		
Zuschlag für Investition	-	€/m ²	- €
Wenn Berechnung nicht möglich		bis	10,00%
Wenn Kategorie-Anhebung bei B und C Wohnungen für Mieter zumutbar		je	Kategoriestufe
und mit geringem baulichen Aufwand möglich ist:		bis	10,00%
Zuschlag für Telefon-,Kabel-, Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage		je	1,00%
Summe Zu- und Abschläge exkl. Lagezuschlag			-12,50% - 0,96 €
Lagezuschlag			1,71 €
Richtwertmietzins netto pro m² Nutzfläche			8,45 €

Wie in der beispielhaften Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses zu sehen ist, ist der größte Zuschlag der Lage geschuldet. Als Voraussetzung für den Lagezuschlag kann angenommen werden, dass sich die Wohnung nicht in einem durchschnittlichen Gründerzeitviertel befindet, da sich diese nahe dem Stadtkern neben der alten technischen Universität befindet und damit eine überdurchschnittliche Lage aufweist.

Tatsächlich wurde nach eigenen Recherchen aktuell ein unbefristeter Hauptmietzins in Höhe von 9,18€/m² (netto) angewendet und dieser dann aufgrund eines befristeten Mietvertrages um 25% auf marktübliche 6,90€/m² reduziert. Damit wurde ein Lagezuschlag von 1,48 €/m² geltend gemacht, jedoch keine Abschläge für den Erhaltungszustand der Wohnung oder des Hauses berücksichtigt.

Dies zeigt, dass der Vermieter die Zu- und Abschläge individuell auswählt oder gezielt weglässt, damit dieser auf den gewünschten bzw. marktgerechten Mietpreis kommt. Ob der Mietzins angemessen ist, kann letztendlich nur das Gericht durch ein Sachverständigengutachten klären.

7.7 Mietrechtliche Ankaufsprüfung

Folgende Punkte sind bei der mietrechtlichen Ankaufsprüfung zu beachten:¹⁸¹

- Bewertung von Wohnrechten
- Anzuwendende Mietzinsarten
- Zusammensetzung der Mietzinsliste
- Bestandmietverträge
- Sterbetafeln
- Art der Mietzinse
- Rechtmäßigkeit der vereinbarten Mietzinse
- Privilegierte und nicht privilegierte Eintrittspersonen

Tabelle 41: Mietzinsbildung im Anwendungsbereich des MRG¹⁸²

Nutzung	Vollanwendung	Teilausnahme	Vollausnahme
Wohnung	Kategoriemietzins, Richtwertmietzins, Angemessener Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins
Geschäft	Angemessener Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins

7.7.1 Die zulässige Mietzinshöhe

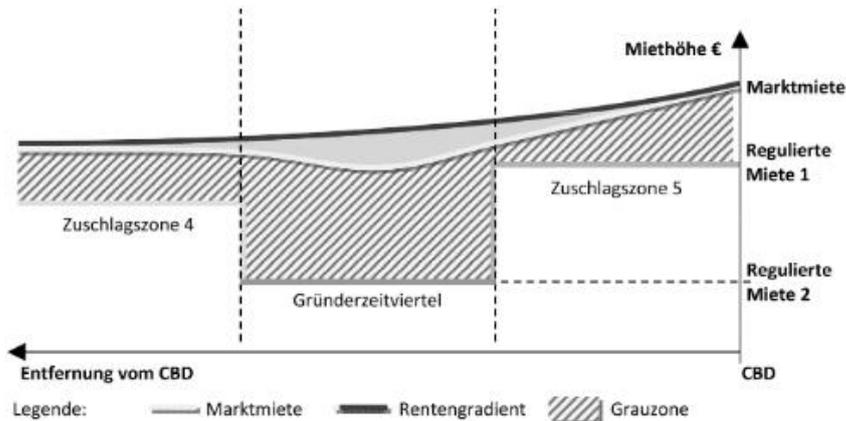
Beim Ankauf eines Zinshauses ist es besonders wichtig die Zinsliste und die damit verbundenen Mietverträge zu prüfen. Wie in dieser Arbeit bereits festgestellt, unterliegt die Mietzinsbildung bei bestehenden Altmietverträgen eines gewöhnlichen Zinshauses strengen mietrechtlichen Bestimmungen. Insbesondere ist auf ältere Mietverträge mit sehr geringen Mietzinsen zu achten, die womöglich an Eintrittsberechtigte weitergegeben werden können.

Wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die Mietzinshöhe unangemessen hoch ist, muss dieser den Vertrag innerhalb von drei Jahren nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung anfechten und die Überhöhung bei Gericht oder Schlichtungsstelle geltend machen. Sogar nach bis zu sechs Monaten nach der Auflösung eines unbefristeten Mietverhältnisses kann der Mieter die Unwirksamkeit der damaligen Mietzinsvereinbarung geltend machen. Falls ein überhöhter Mietzins gerichtlich bestätigt wird, muss der Vermieter bei unbefristeten Mietverhältnissen bis zu drei Jahren und bei unbefristeten Mietverhältnissen bis zu zehn Jahre rückwirkend die zu viel

¹⁸¹ Dieser Absatz folgt: Vgl. BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 2014. S.545

¹⁸² Eigene Darstellung

verlangte Miete refundieren. Dies kann für einen Zinshaus-Investor ein erhebliches Risiko in Form von Rückforderungsansprüchen bedeuten.



CBD = Central Business District = Stadtzentrum

Abbildung 27: Grauzone Mieten im Gründerzeitviertel¹⁸³

Wie die Abbildung 27 zu sehen ist, führen die starken Regulierungen der Mieten in Gründerzeitvierteln zu einer Grauzone, in der unzulässig hoch vermietet wird. Diese Viertel befinden sich teilweise näher am Stadtzentrum als andere Zonen, in denen ein Lagezuschlag zulässig ist.

7.7.2 Befristung von Mietverträgen

Auf die Vertragsdauer der Bestandsverhältnisse ist beim Ankauf eines Zinshauses und auf die Befristungen oder Nichtbefristungen zu achten. Befristete Mietverträge können trotz niedrigeren Mietzinsen große Chancen bei einer Neuvermietung bieten. Die Vertragsdauer eines Mietverhältnisses bringen Chancen aber auf Risiken mit sich. Dies gilt nicht nur für gründerzeitliche Zinshäuser, sondern auch für Neubauten.

Ein Vorteil eines befristeten Mietverhältnisses ist es, Wohneinheiten, die unter dem marktüblichen Niveau vermietet sind, nach Ablauf der Befristung wieder marktgerecht vermieten zu können. Bei einer Neuvermietung lässt man durch einen befristeten Mietvertrag die Option offen nach der Befristung eine höhere Mietzinssteigerung zu realisieren, als die Indexierung eines damaligen vereinbarten Mietzinses. Diese Chancen bestehen, wenn die Mietpreise für den Wohnraum schneller steigen, als die gesetzlich festgeschriebene Indexierung, die sich an den Verbraucherpreisindex knüpfen und bestehende Mietzinse anpassen.

Durch die Flexibilität eines befristeten Mietvertrages kann sich der Zinshauseigentümer die Möglichkeit offen halten nach Ablauf der Befristung die Wohnung selbst zu nutzen oder diese durch Gründung von ideellem

¹⁸³ PICHLMAIR, M.: Miete, Lage, Preisdiktat S.

Wohneigentum zu verkaufen. Dies wäre für den Investor ein mögliches Ausstiegsszenario.

Eine Befristung der Mietverträge verhindert ebenfalls, dass Mietnomaden, die Zahlungsaufforderungen unzuverlässig nachkommen oder schlecht mit dem Mietgegenstand umgehen nach einer gewissen Zeit das Mietrecht aufgeben müssen. Damit können Kosten und Ärger vermieden werden.

7.7.3 Mietvertragliche Szenarien im Ankauf von Zinshäusern in Österreich

Beim Ankauf von Zinshäusern ist besonders darauf zu achten, welche mietvertraglichen Szenarien möglich sind. Abgesehen möglichen Neuvermietungen der Wohneinheiten ist es ebenfalls möglich, dass Altmietverträge durch den Eintritt von privilegierten oder nicht privilegierten Personengruppen dazu führen kann, dass Altmietverträge selbst nach dem Tod des Hauptmieters bestehen bleiben.

Es ist allgemein zwischen dem Eintritt unter Lebenden gemäß §12 MRG und den Eintritt im Todesfall nach §14 MRG, sowie zwischen privilegiertem Eintritt nach §46 (1) MRG und nicht privilegiertem Eintritt nach §46 (2) MRG zu unterscheiden.

Ein privilegierter Eintritt nach §46 (1) MRG liegt vor, wenn eine Abtretung des Mietrechts unter Lebenden oder im Todesfall an Ehegatten, Lebensgefährten (nur im Todesfall möglich), eingetragene Partner oder an minderjährige Kinder des Hauptmieters mit oder ohne Angehörige auftritt. In diesem Fall darf der Vermieter keine Mietzinsanhebung vornehmen und den bestehenden Mietvertrag weiterführen.¹⁸⁴

Ein nicht privilegierter Eintritt nach §46 (2) MRG ist für direkte volljährige Verwandte und Geschwister des Hauptmieters möglich. In diesem Fall darf der Vermieter jedoch den Hauptmietzins des Altmietvertrages auf den Kategoriemietzins anheben, falls der ursprüngliche Hauptmietzins niedriger war. Aktuell beträgt der höchst zulässige Kategoriemietzins 3,60€/m² (siehe Kapitel 7.5.2 *Kategoriemietzins*).¹⁸⁵

Demnach ist genau zu prüfen wie wahrscheinlich es ist, dass Mieter mit Altmietverträgen ihr Mietrecht an privilegierte oder nicht privilegierte Personen weitergeben könnte, um beim Ankauf eines Zinshauses den nachhaltigen Ertrag abschätzen zu können.

Die in Abbildung 28 dargestellten einzelnen Mietzinsszenarien helfen bei der Herleitung des nachhaltigen Mietertrages. Es können Wahrscheinlichkeiten für diese Szenarien je nach Kenntnisstand des Begutachters über

¹⁸⁴ §46 (1) MRG

¹⁸⁵ §46 (2) MRG

die Mieter und nach Sterbetafeln oder über statische Kennwerte eines Mieterwechsels angesetzt werden.

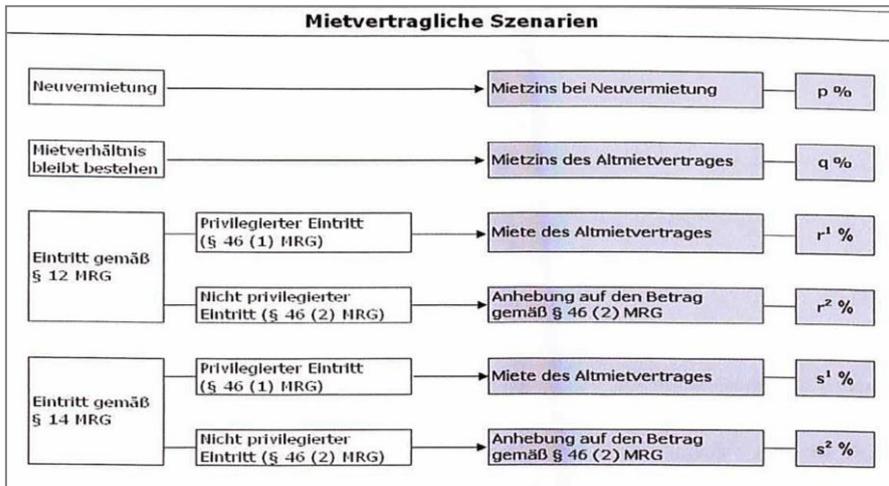


Abbildung 28: Mietvertragliche Szenarien¹⁸⁶

Mit Hilfe der angegebenen Formel können bei gewissen Wahrscheinlichkeiten (p%-s%) der Erwartungswert der künftigen Mieteinnahmen berechnet werden.¹⁸⁷

$$E(M) = p * MZN + MZA * (q + r_1 + s_1) + MZM * (r_2 + s_2) \quad [8]$$

E(M) ... Erwartungswert der künftigen Mieteinnahmen

MZN ... Mietzins bei Neuvermietung

MZA ... Mietzins des Altmietvertrages

MZM ... nach §46 Abs. 2 MRG angehobener Mietzins

In der Erhebung von Sarah Friedl, die im Rahmen Ihrer Diplomarbeit 12 Hausverwaltungen befragt hat, wurden die Umfrageteilnehmer nach den Eintrittswahrscheinlichkeiten der beschriebenen Mietzins-Szenarien für die Wohnungsmiete gefragt. Mit den in

¹⁸⁶ FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertmittlung österreichischer Mietzinshäuser. S. 55. Vgl. STOCKER, G.: Die Berücksichtigung mietrechtlicher Besonderheiten bei der Marktwertmittlung österreichischer Mietzinshäuser. S. 5

¹⁸⁷ Vgl. STOCKER, G.: Die Berücksichtigung mietrechtlicher Besonderheiten bei der Marktwertmittlung österreichischer Mietzinshäuser. a. a. O. S.6

Tabelle 42 dargestellten Ergebnissen der Erhebung, kann man Tendenzen für die Wahrscheinlichkeiten der Mietzins-Szenarien entnehmen.

Tabelle 42: Wahrscheinlichkeiten von Mietzinsszenarien¹⁸⁸

Mietszenario	Mietzinsart		Wahrscheinlichkeit
Neuvermietung	Mietzins bei Neuvermietung	p %	41,7%
Fortbestand	Mietzins bei Altvermietung	q %	38,2%
§12 MRG privilegiert	Mietzins des Altmietvertrages	r ¹ %	5,3 %
§12 MRG nicht privilegiert	Anhebung gem. §46 (2) MRG	r ² %	4,1%
§14 MRG privilegiert	Mietzins des Altmietvertrages	s ¹ %	7,4%
§14 MRG nicht privilegiert	Anhebung gem. §46 (2) MRG	s ² %	3,3%

7.7.4 Mietertragssteigerung

In bestehenden Mietverhältnissen kann man den Mietertrag in österreichischen Mietshäusern außerhalb der vertraglichen Vereinbarungen so gut wie nicht steigern. Lediglich durch eine gerichtliche Aufkündigung und der damit verbundenen Bestandsfreimachung kann eine Wohnung, die weit unter dem Mietniveau vermietet wird erheblich an Wert gesteigert werden. Dies ist allerdings nur sehr schwer möglich, da der Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen gemäß § 30 Absatz 1 MRG gekündigt werden kann.

Laut Praxis ist die gänzliche oder teilweise Untervermietung bzw. Weitergabe, die Nichtbenutzung oder der Zahlungsverzug, sowie der nachteilige Gebrauch des Mieters relevante Kündigungsgründe. Alle weiteren Kündigungsbestimmungen sind laut Mietrechtsgesetz nur schwer durchsetzbar und werden von zuständigen Hausverwaltungen oder Eigentümern nur selten verfolgt.¹⁸⁹

„Sofern also Möbel mitvermietet werden, ist §25 MRG heranzuziehen. Das angemessene Entgelt für die Einrichtungsgegenstände setzt sich auch aus einer Amortisationsquote und einem angemessenen Gewinn, den der Richter nach freier Überzeugung festzusetzen hat, zusammen. Gewinnquoten von durchschnittlich 12% bis 15% p.a. werden von der Rechtsprechung zugesprochen.“¹⁹⁰

Anhand dieser Ansätze kann mithilfe folgender Berechnungsformel ein angemessenes Entgelt für mitvermietete Möbel bestimmt werden.

$$\text{Entgelt} = \frac{\text{Wiederbeschaffungswert}}{\text{RND in Monaten}} + \frac{\text{Wiederbeschaffungswert}}{\text{RND in Jahren} \times 100} [9]$$

Der Betrag aus der obigen Formel kann monatlich über die gesamte Vertragsdauer verlangt werden und ist unabhängig von der Restnutzungsdauer. Die monatliche Möbelmiete errechnet sich aus folgender vereinfachter Formel:

¹⁸⁸ Vgl. FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. S.107

¹⁸⁹ Vgl. JANECEK, M. Mag. (FH): Zinshaus contra Neubauimmobilie. S. 28.

¹⁹⁰ KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins S. 226

$$\text{Möbelmiete} = \frac{\text{Wiederbeschaffungswert}(\text{Zeitwert})}{\text{RND in Monaten}} \times 1,12 \quad [10]$$

Beispiel nach *Karauschek/Strafella*:

„Im Beispiel wurden entsprechend der vorhandenen Rechnungen eine Trennung in Küchenmöbel und Küchengeräte vorgenommen und die Rechnungen soweit möglich, zugeordnet. Die restlichen Positionen wurden geschätzt.

Hinsichtlich Herd und Spüle wurde der durchschnittliche Anschaffungswert einer „Single-/Miniküche“ (Kategoriemerkmal) in Höhe von rd € 350 netto angesetzt und von den Küchengeräten in Abzug gebracht.

Skonti und Preisnachlässe wurden preismindernd berücksichtigt. Die Kosten für den Abtransport der alten Küchenmöbel sowie das Abschlagen der alten Küchenfliesen stellen für den Mieter keinen Zusatznutzen dar. Diese Positionen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.“¹⁹¹

Tabelle 43: Beispiel Möbelmiete nach §25 MRG¹⁹²

Möbelmiete - Gesondertes Entgelt nach §25 MRG			
Küchenmöbel inkl. Einbau	Neuwert in €	GesamtND in Monaten	Möbelmiete p.M. in € netto
Küchenblock (<i>Möbel</i>)	2.593,91 €		
+ Neuverfliesung Küche (anteilig)	140,00 €		
+ Küchenmontage	203,40 €	180	20,94 €
+ Planung und Bauaufsicht	427,50 €		
Küchenmöbel inkl Einbau	3.364,81 €		
Küchengeräte inkl. Einbau	Neuwert in €	GesamtND in Monaten	Möbelmiete p.M. in € netto
Einbaugeräte	1.434,82 €		
Singleküche (Kategoriemerkmal)	- 350,00 €		
Einbaugeräte	1.084,82 €		
+ Lüftungrohr/Dunstabzug	316,88 €		
+ Küchen Abluft-Einmündung in Fang	30,00 €	120	21,54 €
+ Aufpreis Geschirrspüler Installation	178,69 €		
+ Aufpreis Geschirrspüler/Dunstabzug Elektrik	133,00 €		
+ Aufpreis Gasleitung (Gasherd), 10 lfm	564,3		
Küchengeräte inkl Einbau	2.307,69 €		
Gesamt	5.672,50 €		42,48 €

Für die Küchenmöbel, die zusätzlich zum Kategoriemerkmal vermietet werden, ergibt sich mit einer Gewinnquote von 12% nach dem Ansatz von *Karautschek/Strafella* eine monatliche Möbelmiete in Höhe von 42,48€.

¹⁹¹ Beispiel folgt: KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.. S. 227

¹⁹² Beispiel folgt: KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.. S. 227

7.7.5 Risiko Mietzinsüberprüfung durch Schlichtungsstelle

Wird ein saniertes Zinshaus angekauft, in dem Wohneinheiten zu Mietzinsen sind, die über den gesetzlichen Beschränkungen liegen, so besteht die Gefahr, dass diese angefochten werden können.

Bei Überprüfung des Mietzinses durch die Schlichtungsstellen werden wie im Kapitel zur Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses Kontrollen über die Zu- und Abschläge durchgeführt und gängige Abweichungen wie das Ignorieren des Befristungsabschlages (25% Abschlag auf zulässigem Zins) aufgezeigt. Wenn abzusehen ist, dass beispielsweise die Höhe des Lagezuschlags, die Ausstattungskategorie oder der Erhaltungszustand des Zinshauses eine Mietminderung begründet, wird ein Verfahren auf Hauptmietzinsüberprüfung bei der Schlichtungsstelle eingeleitet. Die tatsächlich angemessene Höhe kann im Streitfall nur mit einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden. Dazu werden Sachverständige hinzugeholt, die die streitigen Punkte bzw. die angemessene Höhe des Mietzinses ermitteln sollen.

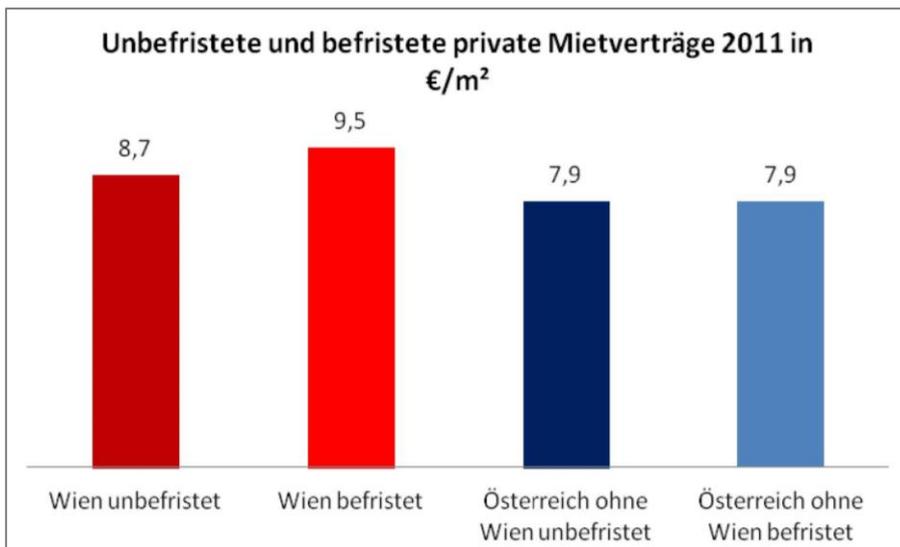


Abbildung 29: Unbefristete und Befristete private Mietverträge 2011 in €/m² Bruttomiete¹⁹³

Die Untersuchungen des Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung zeigen wie in Abbildung 29 zu sehen ist, dass der Abschlag in Höhe von 25% für befristete Mietverhältnisse in der Praxis ignoriert wird. In Wien sieht man, dass unbefristete Mietverhältnisse sogar teurer sind. Es lässt sich vermuten, dass durch häufigeren Mieterwechsel Mietsteigerungen wesentlich leichter realisieren lassen, als bei unbefristeten Mietverträgen.

¹⁹³ ANDREA KUNNERT, J. B.: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik/2012. S.82

Bruttomiete ist der Wohnungsaufwand ohne Heizkosten einschließlich der Mehrwertsteuer

Mittlerweile haben sich schon einige Firmen wie z.B.: „Miete Runter GmbH“¹⁹⁴ auf die mieterseitige Überprüfung des Mietzinses spezialisiert, die auf prozentuale Provisionsbasis für den Mieter rechtliche Schritte zur Mietminderung einleiten und diese im Auftrag des Mieters erstreiten. Dies zeigt, dass eine enormer Druck auf die privaten Vermieter ausgeübt wird und das Risiko eine höhere, jedoch marktgerechte Miete zu verlangen immer riskanter wird. Ein Ausschnitt des Zeitungsartikels vom 1. April 2017 von derStandard.at zeigt, dass die Mietzinsüberprüfungen immer häufiger werden und verdeutlich in welcher prekären Lage sich die Vermieter befinden:

*„Über die Problematik befristeter Verträge weiß ein junger Mann, der gerade auf seinen Termin wartet, bereits genau Bescheid. In einem Jahr läuft sein Mietvertrag für eine 54 Quadratmeter große Wohnung im 15. Bezirk aus, für die er aktuell 450 Euro bezahlt. Darum, so sein Plan, will er noch die Verlängerung seines Vertrages abwarten – und dann die seiner Meinung nach zu viel bezahlte Miete zurückfordern. In seinem Freundeskreis hätten das schon einige gemacht, erzählt er. Ein Vorgehen, zu dem man übrigens auch bei der Mietervereinigung rät. Vor kurzem erst wurden vom SPÖ nahen Verein 43.000 Euro an zu viel bezahlter Miete für einen Mieter zurückerstritten.“*¹⁹⁵

Die größten Streitpunkte und Einflussfaktoren auf die Miete sind der Lagzuschlag, der Befristungsabschlag und fehlende Kategorie Merkmale. Bei nicht Einhaltung dieser Punkte geht meistens über Mietminderungen von über 25% des Hauptmietzinses. Diese Senkungen des Mietertrages können die Investmentkalkulation oder sogar die Finanzierungen des Wohnraumes der Eigentümer enorm gefährden.

Dieses Kapitel soll verdeutlichen, dass eine immense Rechtsunsicherheit auf der Seite der Vermieter herrscht. Es bedarf einer genauen Prüfung welche Höhe des Mietzinses gerichtlich standhalten würde. Leider gibt es keine Anlaufstellen für Vermieter die rechtsverbindlich die Höhe des Mietzinses überprüfen und die Gefahr einer Mietminderung nehmen.

Jedem Investor muss bewusst sein, welche Faktoren zu einer Mietminderung führen können und wie hoch das Risiko ist, dass die geplanten Mieterträge durch Überprüfungsverfahren geschmälert werden.

Institutionelle Anleger, die einen großen Wohnungsbestand aufweisen gehen das Risiko höhere Mieten zu verlangen, da der prozentuale Anteil an Mietern, die eine Überprüfung beantragen sehr gering ist. Private Vermieter mit geringem Wohnungsbestand können diese Überprüfungen allerdings ruinieren. Besonders gefährlich wird es für den Vermieter, wenn er den laut Gericht ermittelten Differenzbetrag der zu viel bezahlten Miete an den Mieter zurückerstatten muss. Das Einklagen dieses Betrages ist sogar bis zu 6 Monaten nach Beendigung des Mietvertrages möglich.

¹⁹⁴ Miete Runter. <http://www.mieterunter.at/>. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

¹⁹⁵ Franziska Zoidl: Zu hohe Miete im Altbau: Abwarten und Miete checken. <https://derstandard.at/2000055149370/Zu-hohe-Miete-im-Altbau-Abwarten-und-Miete-checken>. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

Laut Auskunft der Schlichtungsstelle Graz ist es eine gängige Taktik von Vermietern Mietverträge zu befristen, jedoch den Befristungsabschlag zu ignorieren. Es wird darauf spekuliert, dass der Mieter den Abschlag von 25% für befristete Mietverträge nicht kennt oder nicht einklagt, da dieser dann befürchten muss den Mietvertrag nicht verlängert zu bekommen. Im Falle von laufenden Mietverträgen ist der Mieter jedoch geschützt, sodass diesem nicht gekündigt werden kann. Sobald die Höhe des Mietzinses gerichtlich festgestellt wurde muss diese Höhe bis zum Ende der Befristung oder gar unbefristet beibehalten werden.

7.7.6 Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Sanierung

In diesem Kapitel soll geklärt werden welche mietrechtlichen Bestimmungen bei der Sanierung von österreichischen Mietzinshäusern zu beachten sind. Dem Investor eines Zinshauses muss beachten, dass die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Umlage von Modernisierungsmaßnahmen auf den gesetzlich zulässigen Mietzins begrenzt sind. Wie im Zuschlagskatalog in Kapitel 7.6.2 beschrieben sind lediglich prozentuale Zuschläge auf den anzuwendenden Richtwert bei Neuvermietung möglich, wenn die Investition in die Wohnung eine bessere Ausstattung als die gesetzlich definiert Normwohnung aufweist.

Da aus Sicht eines Investors eine Sanierung nur durchgeführt wird, wenn diese eine Erhöhung des Mietertrags mit sich bringt, ist die Frage nach den Umlagemöglichkeiten, die das Richtwertsystem bietet relevant. Die bestehenden Mietzinsbegrenzungen im Vollanwendungsbereich des MRG verhindern, dass der Vermieter eines gründerzeitlichen Zinshauses nach erfolgter Modernisierung keinen nach marktwirtschaftlicher Kalkulation frei gewählten Mietzins ansetzen darf. Dies trifft für die Umlage der sanierungskosten bei einer Neuvermietung und bei bestehenden Altmietverträgen zu.¹⁹⁶

Wenn beispielsweise ein Investor in einem Zinshaus, das eine vermietbare Wohnnutzfläche von 800m² besitzt, eine Aufzugsanlage nachrüstet, kann nach den Richtwertbestimmungen bei einer Neuvermietung lediglich ein Zuschlag in Höhe der festgesetzten Baukostenanteile im Mietzins Berücksichtigung finden.

Für die Steiermark ist der Baukostenanteil mit 66,04€ festgesetzt, der einen Zuschlag in Höhe von 0,31€/m² auf den Richtwert zulässt. Da für eine Aufzugsanlage jedoch nach Auskunft eines Sachverständigen für Immobilienbewertung¹⁹⁷ mit Kosten von 25.000€ pro Stockwerk zu rechnen ist, kostet diese Nachrüstung bei einem dreigeschossigen Zinshaus 75.000€.

¹⁹⁶ SAMMER, K.: Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden. In: Berichte aus Energie- und Umweltforschung, 1d/2013. S. 59.

¹⁹⁷ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

Der Baukostenanteil dieser Modernisierungsmaßnahme kostet umgelegt auf die vermietbare Nutzfläche dann ca. 94€/m², liegt damit über den gesetzlich festgesetzten Baukostenanteilen und kann nicht ausreichend auf den Mietzins umgelegt werden. Bei Altmietverträgen kann überhaupt kein Zuschlag, trotz Modernisierung angewendet werden.

Dieses kurze Beispiel verdeutlicht, dass die Möglichkeiten Investitionen für Verbesserungsmaßnahmen auf die Mieten umzulegen unzureichend sind. Daher ist vom Investor vor einem Sanierungsvorhaben gründlich zu prüfen, ob die geplante Strategie mietrechtlich wirtschaftlich sein kann.

7.8 Exkurs: Mietzinsregulierungen in Deutschland

In Deutschland beeinflusst das Baujahr eines Gebäudes nicht den zulässigen Mietzins. Allgemein gilt in Deutschland das Vergleichsmietsystem. Dabei sollen Regulierungen wie die Kappungsgrenze oder der Mietpreiswucher zu schnell steigenden Mieten verhindern.

7.8.1 Vergleichsmietsystem

„(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht, wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“¹⁹⁸

7.8.2 Mietpreisbegrenzungen außerhalb des Vergleichsmietensystems

7.8.2.1 Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB

Dieses Gesetz bewirkt eine Begrenzung der Mietpreiserhöhung in laufenden Verträgen in Höhe von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren. Für angespannte Wohnungsmärkte ist eine maximale Anhebung von 15 Prozent in drei Jahren zulässig. Welche Regionen als angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen sind, entscheidet jeweils das Bundesland. Dies kann problematisch werden, wenn eine wohnungsbaufördernde Preisbindung ausläuft und die Mieten nicht auf das Vergleichsmietenniveau angehoben werden kann.¹⁹⁹

7.8.2.2 Mietpreiserhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

Des Weiteren gibt es die Vorschrift gegen die Überschreitung von Mietpreisen gegenüber vergleichbaren Wohnräumen. Eine Mietpreiserhöhung bzw. Mietwucher liegt laut § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WistG) vor, wenn der Vermieter vorsätzlich unangemessene Entgelte verlangt, die 20 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegt.²⁰⁰

¹⁹⁸ Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz: § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html. Datum des Zugriffs: 01.08.17.

¹⁹⁹ KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. S:136.

²⁰⁰ Vgl. KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. a. a. O.S. 136

In der Praxis kommt dieses Strafgesetz nur selten zur Anwendung, da es laut Entscheidungen vom Bundesgerichtshof²⁰¹ die Voraussetzungen für unerlaubte Mieterhöhung, nämlich die Ausnutzung eines zu geringen Angebots an vergleichbaren Räumen, erst dann vorliegt, wenn dies im gesamten Stadtgebiet der Fall ist.²⁰²

7.8.2.3 Mietwucher nach §StGB

Man macht sich des Mietwuchers nach §291 StGB strafbar, wenn man sich an einer Person mit mangelndem Urteilsvermögen oder einer erheblichen Willensschwäche bereichert, indem der verlangte Mietpreis sehr auffällig nicht im Verhältnis der gelieferten Leistung steht. Das sogenannte auffällige Missverständnis zwischen Leistung und Gegenleistung liegt dann vor, wenn die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 50 Prozent übersteigt.²⁰³

7.8.2.4 Mietpreisbremse nach §556d Abs.2 S.1 BGB

Die sogenannte "Mietpreisbremse" wurde im Jahr 2015 eingeführt und soll in Gebieten mit "angespannten Wohnungsmärkten" die Mieten für neu abgeschlossene Mietverträge auf 10 Prozent oberhalb der Einzelvergleichsmieten begrenzen. Die Landesregierungen sind befähigt worden diese Gebiete für einen maximalen Zeitraum von 5 Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn:

1. *„die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt*
2. *die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt übersteigt,*
3. *die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeiten insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
4. *geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“* ²⁰⁴

Bestehende Mietverträge sind von dieser Regelung ausgenommen, selbst dann, wenn diese Mieten von über 10 Prozent über den Einzelvergleichsmieten beinhalten.²⁰⁵

Diese Mietzins Regulierungen müssen beim Ankauf zwingend beachtet werden. Besonders bestehende Mietverträge müssen genau untersucht werden und die rechtlichen Möglichkeiten einer Mieterhöhung abgewogen werden. Einerseits könnte eine rasche Anhebung auf die Vergleichsmiete

²⁰¹ BGH VIII ZR 190_03 sowie BGH VII ZR 44_04-.

²⁰² Vgl. KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. a. a. O.S. 136.

²⁰³ Vgl. KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. a. a. O.S. 137

²⁰⁴ KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. a. a. O.S. 137

²⁰⁵ Vgl. KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. a. a. O.

einen häufigen Mieterwechsel verursachen, der höhere Leerstandskosten verursacht. Wenn der Markt höhere Mieten akzeptiert soll jedoch darauf geachtet werden, dass die Anhebungen im angemessenen Rahmen bleiben, da eine langfristige Mieterbindung weniger Kosten verursachen und auf längere Sicht rentabler sind.

8 Steuerliche Einflussfaktoren

Der Besteuerung - und hier insbesondere den Steuervorteilen kommt bei Immobilieninvestitionen eine höhere Bedeutung zu als bei anderen Investitionsobjekten.²⁰⁶

Es soll geklärt werden, ob es steuerliche Besonderheiten für denkmalgeschützte Gebäude gibt, welche Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden können und welche Steuern bei der Veräußerung einer Immobilie in Österreich anfallen.

8.1 Investitionen in das Mietobjekt

Wird ein Zinshaus erworben, welches sanierungsbedürftig ist so sind einige Investitionen zu tätigen, um die Immobilie in einen vermietbaren Zustand zu setzen. Bei diesen Investitionen ist zwischen Herstellungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen zu unterscheiden.

8.1.1 Absetzung für Abnutzung

Es können bei Gebäude allgemein mit einem festgelegten Satz in Höhe von 1,5% jährlich abgeschrieben werden. Diese Abschreibung senkt die Steuerlast der Einnahmen aufgrund von Vermietung und Verpachtung. Der Abschreibungssatz in Höhe von 1,5% impliziert eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 66,6 Jahren. Dieser AfA-Satz kann prinzipiell angewendet werden, auch wenn eine höhere Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erwarten ist. Dieser AfA Satz kann unter Umständen erhöht werden, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Restnutzungsdauer der Immobilie niedriger ist. Bei Zinshäusern, die vor 1915 errichtet wurden, ist kann auch ohne Gutachten ein höheren AfA-Satz angesetzt werde, jedoch höchstens nur 2 %.²⁰⁷

Dieser erhöhte AfA-Satz ist jedoch nicht eindeutig in der Judikatur geregelt, sodass der erhöhte Satz von der Finanzbehörde abgelehnt wird. Da unter Umständen einer Immobilie sogar eine 100jährige Nutzungsdauer zugeschrieben werden kann, ist man mit dem grundsätzlichen Ansatz die AfA auf 1,5% anzusetzen auf der sicheren Seite.

Da der Grund und Boden nicht abgeschrieben werden kann, ist der Wert der Liegenschaft anteilmäßig in Gebäude und Grundstück steuerlich getrennt zu betrachten. **Grundsätzlich** kann bei den Anschaffungskosten einer Immobilie ohne ein Nachweis **40%** dem Grundstück zugeschrieben

²⁰⁶ SCHULTE, K.-W. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Handbuch Immobilien-Investition. 2005. S. 395.

²⁰⁷ BMF - Absetzung für Abnutzung bei Vermietung und Verpachtung. <https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/vermietung-verpachtung/absetzung-fuer-abnutzung-bei-vuv.html>. Datum des Zugriffs: 21.08.17.

werden und kann damit für die Abschreibung nicht in Ansatz gebracht werden. Allerdings gibt es auch für folgende Gegebenheiten seit 2016 abweichende Verordnungen:²⁰⁸

- Wenn der Baulandpreis in Gemeinden unter 100.000 Einwohnern geringer als 400€/m² beträgt, kann ein Wertanteil in Höhe von **20%** für Grund und Boden angesetzt werden.²⁰⁹
- Wenn der durchschnittliche Baulandpreis in Gemeinden **ab** 100.000 Einwohnern **mindestens** 400€/m² beträgt, kann ein Wertanteil in Höhe von **30%** für Grund und Boden angesetzt werden. Dieser Wertanteil erhöht sich allerdings auf **40%**, wenn ein Gebäude **mehr als 10 Einheiten** aufweist.²¹⁰

Der Wertanteil kann alternativ durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen werden. Die **Bemessungsgrundlage der Absetzung für Abnutzung** hängt davon ab wie das Gebäude erworben wurde und wie lange es schon zum Zweck der Vermietung und Verpachtung genutzt wird.²¹¹

8.1.2 Steuervorteile bei Denkmalschutz

Wie im Kapitel der Herstellkosten erwähnt, können Sanierungskosten, die im Interesse der Denkmalpflege durchgeführt werden über 15 Jahre abgeschrieben werden. Dadurch entsteht für diesen Teil der Kosten ein steuerlicher Vorteil gegenüber der üblichen Abschreibung der Sanierungskosten auf die steuerliche Restnutzungsdauer des Gebäudes.²¹²

²⁰⁸ Vgl. WKO: Abgaben & Steuern. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

²⁰⁹ Vgl. WKO: Abgaben & Steuern. a. a. O. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

²¹⁰ Vgl. WKO: Abgaben & Steuern. a. a. O. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

²¹¹ Vgl. WKO: Abgaben & Steuern. a. a. O. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

²¹² Vgl. BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 2014. S. 511–513.

Beispiel nach Bienert²¹³

<i>Sanierungskosten im Interesse der Denkmalpflege</i>	150.000€
<i>Sanierungskosten nicht Interesse der Denkmalpflege</i>	350.000€
<i>Jährliche Abschreibung 150.000€/15 Jahre</i>	10.000€
<i>Jährliches Steuerersparnis bei Steuersatz von 50%</i>	5.000€
Im Rahmen einer Ertragswertermittlung ist der Steuervorteil des Denkmalschutzes als zusätzlicher Ertrag anzusetzen.	
<i>kapitalisiert bei einem Zinssatz von</i>	3,5%
<i>Abschreibung über</i>	15 Jahre,
<i>mit einem Vervielfältiger</i>	11,52
<i>steuerlicher Vorteil:</i>	57.600€

8.1.3 Herstellungskosten

Wenn in einem Objekt Arbeiten durchgeführt werden, die die „Wesensart“ verändert, kann man diese als Herstellungskosten bezeichnen und gesondert steuerlich absetzen. Voraussetzung ist es, dass diese Arbeiten über eine gewöhnliche Erhaltung hinausgehen. Zu den Herstellungskosten kann beispielsweise ein größerer Umbau, ein Lifteinbau, eine Aufstockung eines Gebäudes, eine Wohnungstrennung oder eine Wohnungszusammenlegung zählen. Diese Kosten können auf die Restnutzungsdauer oder unter Umständen beschleunigt auf 15 Jahre abgeschrieben werden. Eine beschleunigte Abschreibung bei Baumaßnahmen, die im Interesse der Denkmalpflege sind oder bei Aufwendungen gemäß § 3-5 MRG möglich.²¹⁴

8.1.4 Instandsetzungsaufwendungen

Die Kosten einer Instandsetzung sind jegliche Kosten, die nicht den Herstell- oder Anschaffungskosten zuzuordnen sind und die Nutzungsdauer des Investitionsobjektes wesentlich erhöhen. Beispielsweise zählt der Austausch von Fenster, Türen oder Stiegen zu typischen Instandsetzungskosten. Falls das Objekt nicht dem Wohnzweck dient, können die Instandsetzungskosten sofort abgeschrieben werden. Bei Wohnobjekten sind diese Kosten auf 10 Jahre abzuschreiben.²¹⁵

²¹³ BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.

²¹⁴ Vgl. BAUERNFEIND, S.: Vorsorgewohnungen. S. 86f.

²¹⁵ Vgl. BAUERNFEIND, S.: Vorsorgewohnungen. a. a. O.87f

8.1.5 Instandhaltungskosten

Bei Maßnahmen, die die Nutzungsdauer oder den Nutzwert des Objektes nicht erhöhen liegen Instandhaltungskosten vor. Beispielsweise gehören wiederkehrende Wartungen, das Streichen der Fassade oder das Ausmalen des Treppenhauses zu Instandhaltungskosten. Diese Kosten sind sofort oder wahlweise auf 10 Jahre abzuschreiben.²¹⁶

8.1.1 Tätigkeit als „Liebhaberei“

Wenn bei der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien über einen längeren Zeitraum keine Gewinne erwirtschaftet werden, sind Einkünfte dieser Immobilie steuerlich unbeachtlich. Das bedeutet, dass Aufwendungen für die Immobilie, also Verluste aus dieser Tätigkeit nicht mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden können. Falls sich ausnahmsweise doch Gewinn ergibt, ist dieser dann nicht zu versteuern. Dabei ist zwischen der sogenannten „kleinen“ Vermietung wie beispielsweise der Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen und der „großen“ Vermietung von mindestens drei Wohneinheiten zu unterscheiden.²¹⁷

In diesem Fall fällt die klassische Vermietung von Zinshäusern unter die große Vermietung. Es kann vorkommen, dass Zinshäuser in schlechten baulichen Zustand sind und sehr hohe Instandhaltungskosten aufweisen und in Verbindung mit ertragsschwachen Bestandsmietverhältnissen nicht genügend Einkünfte hervorbringen, um Gewinne zu erwirtschaften. In diesem Fall muss der Eigentümer aufpassen, dass das Zinshaus steuerlich nicht unter Liebhaberei fällt. Dies hätte die Auswirkung, dass die Aufwendungen für den Erhalt des Zinshauses nicht mehr abgesetzt werden können.

8.1.2 Exkurs: Steuerliche Besonderheiten in Deutschland

In Deutschland fördert der Staat den Wohnungsbau in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmäler auch indirekt in Form von Steuervorteilen. Es kann ein höherer Abschreibungssatz (bzw. Sonderabschreibungen) für die Einkommenssteuererklärung der Bauherren erfolgen, anstatt den üblichen Abschreibungsbetrag nach §7 Abs. 4 EStG über 50 Jahre in Höhe von 2% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten anzusetzen. Diese erhöhte Abschreibung gilt für Gebäude in Sanierungsgebieten, sowie in Flächen, die nach §7 EStG als städtebauliche Entwicklungsgebiete ausgeschrieben sind. In diesem Fall kann der Bauherr 8 Jahre lang 9 Prozent

²¹⁶ Vgl. BAUERNFEIND, S.: Vorsorgewohnungen. a. a. O.S. 88

²¹⁷ Vgl. WKO: Abgaben & Steuern. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

und weitere 4 Jahre lang 7 % der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten steuerlich absetzen. Diese gleichen steuerlichen Begünstigungen gelten ebenfalls für die Herstellkosten von Baudenkmalern.²¹⁸

Dabei ist speziell noch zu erwähnen, dass diese Sonderabschreibung nur auf die Herstellkosten für Bauteile, die unter Denkmalschutz stehen, zulässig sind. Sämtliche Maßnahmen an Denkmalbauteilen müssen daher vom zuständigen Denkmalpfleger anerkannt werden. Bei Einzeldenkmälern ist dies nicht der Fall, denn da fallen die kompletten Herstellkosten des gesamten Gebäudes unter die Sonderabschreibung.

8.2 Kaufnebenkosten und Steuern beim Immobilienerwerb

8.2.1 Grunderwerbsteuer

Beim Liegenschaftserwerb ist in Österreich generell eine Grunderwerbsteuer in Höhe von **3,5 Prozent vom Kaufpreis** fällig.²¹⁹

8.2.2 Grundbuchsgebühr

Für eine **Eintragung** des Wohnungseigentumsrechts in das Grundbuch ist **1,1 Prozent** des Kaufpreises als Gebühr zu entrichten. Wenn die Liegenschaft durch eine **Hypothek** belastet wird, fallen bei der Eintragung zusätzlich **1,2 Prozent** von der Höhe des eingetragenen Pfandrechts an. Zusätzlich ist bei der Antragsstellung eine „Eingabegebühr“ von 44 Euro bei elektronischem Antrag und 62 Euro bei einem nicht elektronischen Rechtsverkehr fällig.²²⁰

8.2.3 Anwalts- oder Notarskosten

In der Regel erstellen Rechtsanwälte oder Notare die Kaufverträge und beantragen meist auch die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts in das Grundbuch. Für diese Leistung muss der Käufer zusätzliche Kosten einkalkulieren. Die Höhe dieser Kosten kann ungefähr mit **ein bis drei Prozent des Kaufpreises** einkalkuliert werden und ist durch jeweilige Kammertarife festgelegt. Die Vereinbarung eines Pauschalhonorars ist unabhängig von den Kammertarifen möglich.“²²¹

²¹⁸ Vgl. MURFELD, E.: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft. S. 645.

²¹⁹ Vgl. Republik Österreich: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html>. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

²²⁰ Vgl. Republik Österreich: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf. a. a. O. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

²²¹ Vgl. Republik Österreich: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf. a. a. O. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

8.2.4 Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften

Für die Eintragung ins Grundbuch ist eine Beglaubigung der Unterschriften für den Kaufvertrag und der Pfandbestellungsurkunde gerichtlich oder notariell nötig. Die Kosten richten sich an den Kaufpreis oder der Höhe des Pfandrechts und sind ebenso in Kammertarifen festgelegt.²²²

Nach § 14 TP 13 GebührenG beträgt beispielsweise eine Beglaubigung zweier Unterschriften durch öffentliche Notare bei einer Bemessungsgrundlage eines Darlehens oder eines Kredites bis 1 Millionen Euro 257,20€.

*„Die Beglaubigungsgebühren sind für Gerichte in Tarifpost 11 lit. a Gerichtsgebührengesetz (GGG) idF BGBl. II Nr. 280/2013 und für Notarinnen und Notare in § 25 Abs. 1 Notariatstarifgesetz (NTG) idF BGBl. II Nr. 109/2013 gesetzlich geregelt. Bemessungsgrundlage ist die Darlehenssumme bzw. der Kredithöchstbetrag. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Zahl der gleichzeitig abgegebenen Unterschriften und steigt degressiv mit der Bemessungsgrundlage“.*²²³

Zwischen gerichtlicher Beglaubigung und der Beglaubigung durch öffentliche Notare besteht ein großer Kostenunterschied. Öffentliche Notare sind laut Gebührentabelle wesentlich günstiger, insbesondere bei hohen Bemessungswerten bis 1.000.000€ zahlt man bei das Vierfache vom Satz des öffentlichen Notars.²²⁴

8.2.5 Maklerprovision

Kommt ein Kaufvertrag aufgrund der Vermittlung eines Maklers zustande, so muss sowohl der Käufer als auch der Verkäufer der Immobilie, Wohnung oder des Grundstücks eine Provision bezahlen. Die maximal gesetzlich zulässige Provision für den Käufer sowie dem Verkäufer ist von der Höhe des Kaufpreises abhängig und in Tabelle 44 ersichtlich. Die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 20 Prozent ist zu den Provisionen hinzuzurechnen. Bei diesen Beträgen handelt es sich um Höchstgrenzen und keinesfalls um amtlichen Fixpreise. Eine Provision ist prinzipiell auch verhandelbar.²²⁵

Tabelle 44: Maximale Maklerprovisionen exkl. 20% MwSt. in Österreich

Wert	Provision
Von 36.336,42 Euro bis 48.448,51 Euro	Vier Prozent des Wertes
Bis 36.336,42 Euro	1.453,46 Euro
Über 48.448,51 Euro	Drei Prozent des Wertes

²²² Vgl. Republik Österreich: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf. a. a. O. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

²²³ Notar.at: Beglaubigungsgebühren ab 1.10.2013. <http://www.fuchs-reim.at/beglaubigungsgebuehren2013.PDF>. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

²²⁴ Vgl. Notar.at: Beglaubigungsgebühren ab 1.10.2013. a. a. O. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

²²⁵ Vgl. Republik Österreich: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html>. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

8.2.1 Zusammenfassung der Kaufnebenkosten

Tabelle 45: Zusammenfassende Darstellung der Kaufnebenkosten in Österreich

Bezeichnung	Prozent vom Kaufpreis	Zusatz
Grunderwerbssteuer	3,50 %	
Grundbuchgebühr Wohnungseigentumsrecht	1,10%	44,00€ elektronisch 62,00€ ohne elektr. Rechtsverkehr
zusätzliche Grundbuchgebühr bei Eintragung einer Hypothek	1,20%*	*(Prozent vom Wert des Pfandrechts)
Anwalts oder Notargebühren nach Kammertarifen (verhandelbar)	1,00 -3,00%	
Beglaubigung Unterschriften für Kredit oder Darlehensverträge (abhängig Bemessungsgrundlage laut Kammertarifen)		200,00€ Notar oder 437,00€ Gericht ²²⁶
Maklerprovision (Käuferseite) inkl. MwSt. >36.336,42 € bis 48.448,51 € ab 48.448,51 €	4,80% 3,60%	1.453,46 €
Zusammenfassend	9,20-13,6%	44,00€- 2000,00€*

Als kalkulatorischen Prozentsatz für die Kaufnebenkosten in folgenden Investitionsrechnungen wird angenommen, dass ein Kredit zur Finanzierung der Immobilieninvestition aufgenommen wird. Die 1,2% für Eintragung der Hypothek gilt auf die Höhe des Pfandrechts. Bei einer gängigen Finanzierung mit 20% Eigenkapital fällt dieser Prozentsatz Maklerprovision von 3,6%, der Mittelwert von Notarkosten in Höhe von 2% angenommen. Mit diesen Annahmen liegt der kalkulatorische Prozentsatz bei 10,9%. Dieser wird auf 11% aufgerundet, um Unterschriftsbeglaubigung und andere kleine Vergebühren abzudecken. Bei größeren Immobiliengesellschaften, die ihre Notare im Haus haben, keine Hypotheken eintragen und die Umsatzsteuer der Makler weiterleiten können die Nebenkosten beim Immobilienankauf bis auf 7,6% sinken.

*Bei 5 Unterschriften und Bemessungsgrundlage über 1.017.380,00€

²²⁶ Beispiel für bis zu 508.690,00 EUR Bemessungsgrundlage mit 2 Unterschriften (siehe Beglaubigungsgebühren)

8.3 Immobilienertragsteuer bei Veräußerung

Auf Gewinne aus der Veräußerung einer Liegenschaft fallen in Österreich seit 2012 auch außerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren Einkommenssteuern in Form der sogenannten Immobilienertragsteuer mit einem Steuersatz von 30% an. Dies gilt auch für privater Veräußerungen.²²⁷

Diese Immobilienertragsteuer (Immo-Est) trifft keine Privatverkäufe, wenn der Eigentümer mindestens 2 Jahre durchgehend in der Immobilie gelebt hat und dort den Hauptwohnsitz gemeldet hatte.²²⁸

²²⁷ Vgl. WKO: Die Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen. https://www.wko.at/service/steuern/est-koest_DieBesteuerungvonprivatenImmobilienverkaeufen.pdf. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

²²⁸ Vgl. Republik Österreich: Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420007.html>. Datum des Zugriffs: 21.08.2018.

9 Wirtschaftliche Due Diligence

Die wirtschaftliche Befundaufnahme eines österreichischen Mietzinshauses sollte folgende Punkte beinhalten:²²⁹

- Mietvertragsanalyse
- Nachhaltigkeit der Mieterträge
- Kauttionen
- Gerichts- und Schlichtungsverfahren
- Meldeabfragen
- Hauptmietzinsreserve
- Wohnrechtliche Kategorien
- Investitionen und Wohnungszustand
- Nutzflächen
- Anhebungsmöglichkeiten
- Tatsächliche Nutzung und baurechtliche Widmung
- Abrechnungen

Um ein genaueres Bild über die Mieterstruktur in österreichischen Zinshäusern zu erlangen, werden im folgenden Kapitel die Häufigkeiten der Mietzinsbindungsarten dargestellt.

9.1 Mieterstruktur österreichischer Zinshäuser

Wie in vorigen Kapiteln beschrieben ist der wirtschaftliche Ertrag einer Gründerzeitimmobilie in Österreich von den Mietzinsbindungsarten abhängig. Um ein exemplarisches Bild von den bestehenden Mietzinsbindungen zu bekommen folgt eine statistische Erhebung von Sarah Friedl, die im Rahmen Ihrer Diplomarbeit Hausverwaltungen mit einem Bestand von insgesamt 1.536 Mietzinshäusern aus der Erbauungszeit zwischen 1840 und 1918 zu den jeweiligen Mietzinsbindungsarten befragt hat.

Wie in Tabelle 46 zu sehen ist, kommen zum Zeitpunkt der Erhebung (2011) in Zinshäusern zur Gründerzeit zum größten Teil der Richtwert- und angemessene Mietzins vor.

²²⁹ Vgl. BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 2014. S. 757-758

Tabelle 46: Durchschnittlich prozentuale Verteilung der Mietzinsbindungsarten in Wien²³⁰

Mietzinsbindungsart	Prozentuale Verteilung
Angemessener Zins	22,6%
Richtwertmietzins	44,6%
Hauptmietzins Kategorie D-brauchbar	4,8%
Hauptmietzins Kategorie D-unbrauchbar	2,9%
Friedenskrone/§45 MRG	9,2%
Kategoriemietzins	8,9%
Freier Mietzins	4,7%
förderungsrechtlicher Hauptmietzins	2,3%

Das heißt, dass der höchst mögliche Mietzins für Wohneinheiten in Gründerzeitgebäuden, nämlich der Richtwertmietzins, in nur 45% der Fälle in den Zinshäusern angewendet wird. Dies würde bedeuten, dass über die Hälfte aller Mietverträge in Wiener Gründerzeithäusern wesentlich niedrigere Mietzinse aufweisen als rechtlich bei Neuvermietung möglich wäre. Dies ist eine wesentliche Erkenntnis, wenn es darum geht die Prognosen über die Mieterträge beim Ankauf von Zinshäusern zu ermitteln. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit jeden Mietvertrag eines Zinshauses zu prüfen, da diese den Ertrag der Immobilie maßgebend beeinflusst. Im Falle von Zinshäusern, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen ist eine genaue Überprüfung der Altmietverträge daher unerlässlich.

9.2 Mietpotentiale

Da alte Mietverträge zu einem ungewissen Zeitpunkt gekündigt werden, besteht bei Neuvermietung ein enormes Ertragspotential. Als Beispiel wird in diesem Kapitel eine einfache Investitionsrechnung eines institutionellen Investors exemplarisch dargestellt und verdeutlicht wie mit Altmietverträgen und Mietzinspotentialen bei dem Ankauf eines Zinshauses umgegangen wird. Wie in Tabelle 47 zu sehen, werden zunächst in der Mietzinsliste sämtliche Räumlichkeiten mit Nutzungsarten, Mieternamen, die Größe sowie der aktuelle Mietzins aufgelistet. Dieses exemplarische Beispiel folgt einer realen Mietzinsliste eines Grazer Zinshauses.

²³⁰ Vgl. FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. S. 104–105.

Tabelle 47: Mietzinsliste IST - Vermietung (eigene Darstellung)

Mietzins Liste							Ist-Vermietung		
Nr.	Nutzung	Top	Kategorie	Mieter	NFL leer	NFL vermietet	HMZ	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.a. netto
1	Lokal	001		leer	75,00				
2	Lokal	002		Lokal		50,00	448,25	8,97	5.379,00
3	Lokal	003		Lokal		54,60	282,61	5,18	3.391,32
4	Geschäft	004		leer	12,50				-
5	Lokal	005		Lokal		53,60	449,31	8,38	5.391,72
6	Wohnung	006		Mieter/in		41,90	154,66	3,69	1.855,92
7	Lokal	007		leer	96,80				
8	Wohnung	008		Mieter/in		168,00	309,55	1,84	3.714,60
9	Lokal	009		Mieter/in	72,00				
10	Wohnung	010		Ordination		174,60	878,95	5,03	10.547,40
11	Wohnung	011		Mieter/in		203,80	752,38	3,69	9.028,56
12	Wohnung	012		Mieter/in		204,80	233,70	1,14	2.804,40
13	Wohnung	013		Mieter/in		121,00	577,97	4,78	6.935,64
14	Wohnung	014		Mieter/in		141,40	853,50	6,04	10.242,00
15	Wohnung	015		leer	107,90				
16	Wohnung	016		leer	34,00				
17	Mobilfunkantenne			Mobilfunkbetreiber			840,87		10.090,44
Gesamt					398,20 m²	1213,70 m²	5.781,75 €	4,76 €/m²	69.381,00 €

Wie zu sehen ist, können die Hauptmietzinse pro Quadratmeter (Netto Mieterträge) stark voneinander abweichen. Dies hat den Grund, dass Mietverträge zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossen wurden und je nach Vereinbarung und damaliger Gesetzgebung immer noch bestehen.

Beispielsweise die Höhe des Mietzinses von TOP 008 stellt einen Altmietvertrag mit dem Friedenszins in Höhe von 1,84€/m² dar. Bei Mietzinse um die drei bis vier Euro pro Quadratmeter handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Kategoriemietzinse, die vor 1994 zur Anwendung kamen.

Mietzinse um die fünf bis sechs Euro können nicht angepasste Richtwerte (ohne Wertsicherungsvereinbarung) oder Richtwerte mit Befristungsabschlägen (25% Abschlag vom Richtwert) darstellen. Für Geschäfte oder Lokale sind die Mietzinse frei vereinbar, können jedoch auf Angemessenheit überprüft werden und sind maßgeblich von der Ausstattung, der Lage und dem ausführenden Gewerbe abhängig.

In diesem Fall lässt sich aus den Mietzinsen schließen, dass bestehende Mietverträge recht alt sein müssen, da aktuell mindestens 10€/m² für Geschäftsraummieten in durchschnittlichen Lagen in Graz angesetzt werden. Geschäftsraummieten können bei besonders begehrten Lagen, beispielsweise in der hochfrequentierten Sporgasse in Graz bis zu 100€/m² betragen.

In diesem Fall befindet sich das betrachtete Zinshaus nicht in einer hochwertigen Lage sodass zugehörig Geschäftsräume eher ein geringes Ertragspotential aufweisen.

Tabelle 48: Leerstand- und Potentialanalyse (eigene Darstellung)

Ist-Vermietung			Vermietung nach Leerstand			Vermietung nach Potential		
HMZ	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.a. netto	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.m. netto	Ertrag p.a. netto	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.m. netto	Ertrag p.a. netto
			10,00	750,00	9.000,00			
448,25	8,97	5.379,00	10,00			8,97	448,50	5.382,00
282,61	5,18	3.391,32				5,18	282,61	3.391,32
		-		125,00	1.500,00			
449,31	8,38	5.391,72				8,38	449,17	5.390,04
154,66	3,69	1.855,92				7,50	314,25	3.771,00
			6,50	629,20	7.550,40			
309,55	1,84	3.714,60				7,50	1.260,00	15.120,00
			7,50	540,00	6.480,00			
878,95	5,03	10.547,40				5,03	878,95	10.547,40
752,38	3,69	9.028,56				5,03	1.025,11	12.301,37
233,70	1,14	2.804,40				7,50	1.536,00	18.432,00
577,97	4,78	6.935,64				7,50	907,50	10.890,00
853,50	6,04	10.242,00				6,04	853,50	10.242,00
			7,50	809,25	9.711,00			
			7,50	255,00	3.060,00			
840,87		10.090,44					840,87	10.090,44
5.781,75 €	4,76 €/m ²	69.381,00 €	7,8 €/m ²	3.108,45	37.301,40 €	7,2 €/m ²	8.796,46	105.557,57 €

Der nächste Schritt der Mietanalyse ist den Leerstand sowie das Potential der vermieteten Räumlichkeiten zusammenzufassen. Für nicht vermieteten Flächen wurde bei der Wohnfläche der zum Ankauf gültige monatliche Richtwert in Höhe von 7,50€/m² angesetzt. Dieser Wert ist für Wohnraum-mieten laut Marktrecherche auch nachhaltig erzielbar. Für eine einfache Miete eines Geschäftslokals in durchschnittlicher Lage wird in diesem Fall 10,00€/m² angesetzt.

Die Frage nach dem Mietpotential muss anhand einer Abschätzung der bestehenden Mieter erfolgen und ist individuell zu betrachten. Wie in vorigen Kapiteln beschrieben, ist das Potential bei einer Bestandsfreiwerdung hoch, jedoch können eintrittsberechtigte Nachmieter einer Wohnung mit einem Friedenszins beispielsweise noch weitere 20 Jahre oder länger diese Wohneinheit auf dem niedrigen Mietzinslevel halten.

Räumlichkeiten in denen Mieter mit Mietzinse nach Kategoriebeträgen, die ihren Mietvertrag nicht an direkte Verwandte weitergeben können, werden bei Mietvertragskündigung auf den Richtwertmetzins (7,50€/m²) bei Neuvermietung angehoben. In diesem Fall werden daher kalkulatorisch die Wohnraum-mieten um die fünf bis sechs Euro, die noch einen jüngeren Mietvertrag aufweisen als Potential übernommen und alle wesentlich älteren Mietverträge durch das Potential des Richtwertes ersetzt. Geschäftsraum-mieten werden in der Potentialanalyse je nach Einschätzung und Betrieb belassen oder auf einen angemessenen Betrag angehoben, wenn eine Neuvermietung in naher Zukunft abzusehen ist.

Anhand einer Übersicht der Tabelle 49 ist zu sehen, dass die aktuellen Erträge in „IST-Vermietung“ stark von dem möglichen Potential bei Neuvermietung und der Vermietung vom Leerstand abweichen. In diesem Beispiel könnte der Ertrag nach Neu- und Leerstandsvermietung bei 142.858,97€ anstatt 69.381€ liegen.

Tabelle 49: Zusammenfassung des Mietpotentials (eigene Darstellung)

Gesamtnutzfläche	1611,90 m²
Nutzfläche vermietet	1213,70 m ²
Nutzfläche Leerstand	398,20 m ²
Ist-Vermietung	
Ertrag p.m.	5.781,75 €
Ertrag p.a.	69.381,00 €
Ertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)	3,59 €
Nach Leerstand	
Ertrag p.m.	8.890,20 €
Ertrag p.a.	106.682,40 €
Ertrag/m ²	5,52 €
Nach Potential	
Ertrag p.m.	11.904,91 €
Ertrag p.a.	142.858,97 €
Ertrag/m ²	7,39 €

Tabelle 50: Ermittlung der Bruttoanfangsrendite und Potentialrenditen (eigene Darstellung)

Kaufpreis			
Nebenkosten			
Grunderwerbssteuer	3,50%		
Eintragung Grundbuch	1,10%		
Maklerhonorar	3,00%	7,60%	
	7,60%		
Umbaukosten			
		m ² Sanierung	Kosten/m ²
Dachsanierung			
Wohnungssanierung Leerstand	107.940 €	179,9 m ²	600,00 €
Bürosanierung Leerstand	12.500 €	12,50 m ²	1.000,00 €
Sanierungskosten gesamt Leerstand	120.440 €		
Wohnungssanierung Potential	321.420 €	536 m ²	600,00 €
Bürosanierung Potential	- €		
Sanierungskosten gesamt Potential	321.420 €		
Umbaukosten gesamt			
Kaufpreisvorstellung			
	3.500.000 €		
Kaufpreis	3.050.000 €	1.892,18 €	
Umbaukosten Allgemein	-		
Umbaukosten Leerstand	120.440 €		
Umbaukosten Potential	321.420 €		
Nebenkosten	231.800 €		
Renditen			
Rendite nach IST Vermietung	3.281.800 €		2,11%
Rendite nach Leerstehung- Vermietung	3.402.240 €		3,14%
Rendite nach Potential	3.723.660 €		3,84%

Beim Ankauf des Zinshauses kann nun anhand des Kaufpreises, aller Nebenkosten und geschätzten Sanierungskosten die Gesamtkapitalrenditen je nach Vermietungspotential ermittelt werden. Wie in Tabelle 50 ersichtlich, wird nach der Sanierung und Wiedervermietung der leerstehenden

Einheiten die die Rendite des Objektes von 2,11% auf 3,14% steigen. Sobald zusätzlich alle Altmietverträge durch Neuvermietungen abgelöst werden, steigt die Gesamtkapitalrendite auf 3,84%.

Diese simple Ermittlung der Renditen ist eine statische Betrachtung und berücksichtigt keine Zahlungen zu unterschiedlichen Zeiträumen. Es wird lediglich auf zukünftige Renditesteigerungen unter aktuellen Gegebenheiten hingewiesen. Diese Methode ist sinnvoll um eine vergleichbare Kennzahl zur Höhe des Einkaufspreises des Zinshauses zu bekommen.

Diese grobe Ankaufsprüfung ist für kapitalstarke Unternehmen sinnvoll, die zum Großteil mit Eigenkapital finanzieren und genügend finanziellen Spielraum haben geringere Renditen über längere Zeiträume in Kauf zu nehmen. Für fremdfinanzierte Immobilieninvestitionen ist eine genauere Investitionsrechnung, die versucht sämtliche Zahlungsströme in der Zukunft mit einbezieht von Vorteil.

Anhand dieser beispielhaften Zinshaus-Transaktion im Grazer Bezirk Geidorf kann die Bruttoanfangsrendite als Liegenschaftszinssatz für die Bewertung vergleichbarer Zinshäuser herangezogen werden.

Tabelle 51: Ermittlung der Bruttoanfangsrendite

Bruttoanfangsrendite	
BAR (IST-Vermietung)	2,27%
BAR (Vollvermietung mit durchschn. Mietzinse des Objekts)	2,34%
BAR, ARY (All Risk Yield: Leerstand mit Marktmiete)	3,50%

Je nach Definition fällt die Bruttoanfangsrendite dieser Transaktion unterschiedlich aus. Die erste BAR ist die tatsächliche Anfangsrendite des Objektes in der die Leerstände kalkulatorisch nicht vermietet bleiben. Die zweite BAR berücksichtigt eine Vermietung der leerstehenden Einheiten mit dem durchschnittlichen Mietzins des Objektes in Höhe von 4,78€/m². Die dritte Variante der BAR unterstellt den leerstehenden Einheiten eine marktübliche Vermietung ungeachtet der nötigen Sanierungskosten. Die letzte Variante stellt die definierte BAR (All Risk Yield) dar, die als Liegenschaftszinssatz für Bewertungen ähnlicher Zinshäuser in der Umgebung herangezogen werden kann.

Demnach kann dieser Kennwert für die Wahl des Kapitalisierungszinssatz für Zinshäuser in ähnlicher Lage verwendet werden.

9.3 Bewirtschaftungsrisiko

Abbildung 30 zeigt den Zusammenhang der Kostenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

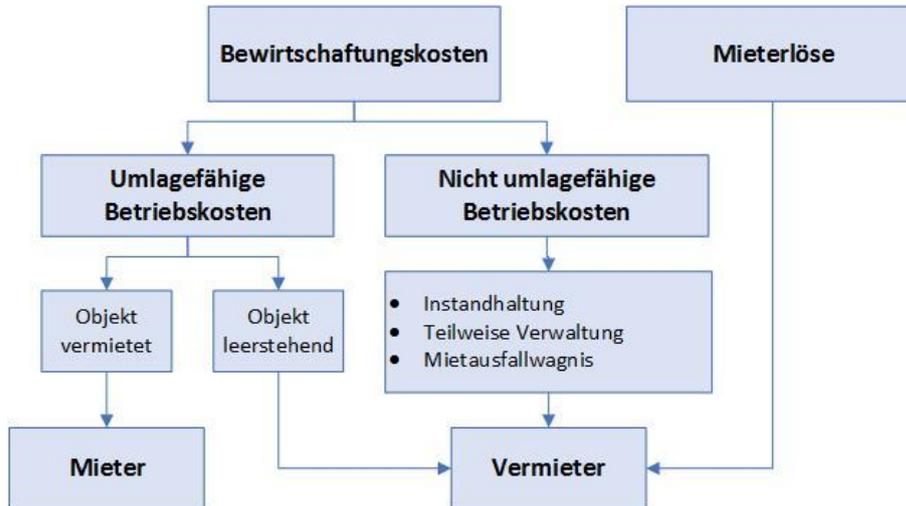


Abbildung 30: Kostenaufteilung der Bewirtschaftungskosten²³¹

Dieses Kapitel wird sämtliche Bestandteile der Bewirtschaftungskosten behandeln und anhand von Kennwerten aus der Literatur, Erfahrungswerten von Experten, sowie ausgewählten Studien die Bandbreiten von umlagefähigen sowie nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten aufzeigen.

Ziel ist es bei dem Ankauf eines Zinshauses den erheblichen Einfluss des Bewirtschaftungsrisikos berücksichtigen zu können und eine Einschätzung mithilfe realistischer Kennwerte treffen zu können, die in die Rentabilitätsrechnung sowie in die Liegenschaftsbewertung einfließen.

Zum Einstieg zeigt folgende Tabelle die Bewirtschaftungskosten nach deutscher Wertermittlungsrichtlinie (WertR) und gibt Bandbreiten über deren Höhe in Form von Prozentsätzen des Jahresrohertrags je nach Gebäudetyp an.

²³¹ Eigene Darstellung vgl. BIENERT, S.: Ertragswertverfahren, in: Sven Bienert/Margret Funk (Hrsg.) S. 346

Tabelle 52: Bewirtschaftungskosten nach WertR 2006 (Deutschland)²³²

Kostenart	Typische Anteile	Hinweise
Verwaltungskosten je Wohneinheit	bis 240,37 €/WE bis 287,40 €/WE	Einfamilien – Wohnhäuser Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen
Betriebskosten	ca. 5–18 %* ca. 5–12 %	Einfamilien – Wohnhäuser Mehrfamilienhäuser, Mischnutzungen, Geschäfte
Instandhaltungskosten	ca. 7–19 %* ca. 5–26 %	Einfamilien – Wohnhäuser Mehrfamilienhäuser, Mischnutzungen, Geschäfte
Mietausfallwagnis	ca. 2%* ca. 4 %	Mietwohnungen und Mischnutzungen Geschäfte

Diese allgemeine Aufteilung der Kostenarten sowie deren breite Streuung ist für eine Investitions- bzw. Rentabilitätsrechnung für gründerzeitliche Zinshäuser zu ungenau. Daher werden in folgenden Kapiteln diese Kostenarten genauer analysiert, sowie die Besonderheiten für österreichische Zinshäuser herausgearbeitet, um Kennwerte für diesen Immobilientyp erarbeitet.

*Kosten in Prozent vom Jahresrohertrag des Gebäudetyps

Tabelle 53: Bewirtschaftungskosten und deren Höhe

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hinweise über die Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
Betriebskosten: beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.	<ul style="list-style-type: none"> • sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl. p. m.) sind: <ul style="list-style-type: none"> ○ Lager EUR 1,00, ○ Produktion EUR 1,50, ○ Büro bis EUR 3,50, ○ Wohnen EUR 2,50. • Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sog. »Umlagbarkeit«) der Kosten auf den Mieter gem. 521ff. MRG), also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten).

²³² Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Anlage 3 WertR 2006) (31.07.17)

<p>Verwaltungskosten: beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mieterverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00% (Gewerbe) bis 5,00 % (Wohnen) des Jahresrohertrags. • Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon (ggf. sogar der gesamte Kostenblock) gem. 5 22 MRG i. V. m. 5 15a (3) 21 MRG auf den Mieter umgelegt werden. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Verwaltungskosten).
<p>Instandhaltungskosten: beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p.a.) sind: <ul style="list-style-type: none"> ○ Lager & Produktion EUR 3,00 bis EUR 10,00; ○ Büro und Wohnen EUR 7,50 bis EUR 15,00. • Der Vermieter muss gem. MRG im wesentlichen Dach & Fach Instandhalten und kann Kosten im Regelfall nicht umlegen (vgl. §3 MRG i.V.m. §8 (1) MRG). • Durchschnittlich ergeben sich Instandhaltungskosten i. H.v. 13,00% des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
<p>Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlten Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit Eintreibung und Forderungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00% bis 5,00% des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. • Durchschnittlich ergeben sich Kosten i. H.v. 2,00% (Wohnen) bis 4,00% (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

9.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten beeinflussen die Investitionsrechnungen nicht direkt, da diese Kosten für den Hausbesitzer direkt an den Mieter abgewälzt werden. Dieser „Durchlaufposten“ hat jedoch einen enormen Einfluss auf die Attraktivität der Mietswohnung, da dieser Posten die Gesamtbelastung zu Anmietung der Wohneinheit wesentlich erhöht. Mit überhöhten Betriebskosten kann der Vermieter nur schwer einen rentablen marktüblichen Hauptmietzins durchsetzen, da die Gesamtmiete am Wohnungsmarkt nicht mehr konkurrenzfähig sein kann. Das heißt im Umkehrschluss, dass hohe Betriebskosten automatisch den Ertrag des Vermieters schmälern. Dieser Zusammenhang macht deutlich, dass im Rahmen der Bewirtschaftung unter dem Aspekt der Rentabilität von Immobilieninvestitionen die Betriebskosten möglichst gering zu halten sind.

Im Fall von den hier behandelten Gründerzeitgebäuden können nach dem österreichischen Mietrecht folgende Betriebskosten nach §21 MRG auf den Mieter umgelegt werden:²³³

- die **Wasserversorgung** eines Gebäudes aus einer öffentlichen Wasserleitung oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung
- die Kosten, die im Zusammenhang mit der **Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen** zur Verbrauchsermittlung entstehen,
- die Kosten, die mit der regelmäßig durchzuführenden **Rauchfangkehrerung** (in Deutschland bekannt als Schornsteinfeger), der **Kanalräumung**, der **Unratabfuhr** sowie der **Schädlingsbekämpfung** verbunden sind,
- die **Aufwendung für jegliche Beleuchtung** der allgemeinen Gebäudeteile die frei zugänglich sind, sowie ggf. die Beleuchtung des Hofraums und etwaiger Durchgänge zu einem Hinterhaus
- eine **adäquate Feuerversicherung**, sprich eine Versicherung gegen Brandschäden, die im Falle eines Schadenfalls zur Wiederherstellung des Gebäudes ausreicht.
- die Kosten für eine **adäquate Haftpflichtversicherung**, sprich eine Versicherung die die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers des Objektes abdeckt, sowie eine Versicherung gegen Leitungswasser- und Korrosionsschäden.
- Die Kosten einer **Versicherung** des Gebäudes **gegen Glasbruch oder anderer Schäden** kann sofern die Mehrheit der Hauptmieter zustimmen umgelegt werden

²³³Dieser Absatz folgt §21 MRG

- die **Auslagen für Verwaltung** des Gebäudes gem. §22 MRG
- die Aufwendungen gem. §23 MRG - Aufwendungen für die **Hausbetreuung** wie z.B. **Reinigungskräfte** für Gemeinschaftsflächen für Flure und Stiegenhäuser

Diese Betriebskosten belaufen sich im Durchschnitt laut einer Statistik der Mietervereinigung Wien im Jahr 2014 auf 1,72 €/m² (netto) im Monat. Eine Aufzugsanlage erhöht laut Studie diese Kosten um 0,19 €/m² auf durchschnittlich 1,91€/m² pro Monat.²³⁴

Bei dem aktuellen Richtwertmietzins in Wien von 5,80€/m² würde dieser Durchschnittswert der Betriebskosten in Höhe von 2,10€/m² (brutto) einen Anteil von ca. 26,6% der Gesamtmiete ausmachen. In Zinshäusern mit höheren Betriebsausgaben können die Betriebskosten (netto) weit über 2,00€/m² steigen.

Laut einer Studie von Statistik Austria liegen die durchschnittlichen Betriebskosten in der Steiermark bei 1,90€/qm inklusive Umsatzsteuer.²³⁵

Eine beispielhafte Betriebskostenabrechnung eines Grazer Gründerzeitgebäudes in Abbildung 31 zeigt welche Faktoren die Betriebskosten in die Höhe treiben:

BE-Nr.: 6/Top-Nr.: 4							
Aufwandspositionen	Gesamtkosten (Netto)	USt	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
1. Betriebskosten							
Verteilungsbasis (gesamt): 185,43 Ihr Anteil: 185,43 von 01.01.2016 bis 31.12.2016							
Grundsteuer	84,53 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	84,53 €		
Kanalgebühr	729,25 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	729,25 €		
Müllabfuhr	427,64 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	427,64 €		
Wasserkosten	369,19 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	369,19 €		
Gebäudeversicherung	829,24 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	829,24 €		
Rauchfangkehrerkosten	76,08 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	76,08 €		
Schädlingsbekämpfung	15,88 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	15,88 €		
Hausbeleuchtung allgemein	29,27 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	29,27 €		
Hausreinigungskosten	1.249,02 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	1.249,02 €		
Materialkosten (Glühb., Streumat., etc.)	1,59 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	1,59 €		
Verwaltungshonorar	636,00 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	636,00 €		
Kurzschlußbehebung	7,89 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	7,89 €		
Lift Strom	49,10 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	49,10 €		
Lift Service	689,01 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	689,01 €		
Lifttelefon (Notruf)	35,03 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	35,03 €		
Liftüberprüfung (TÜV)	40,90 €	10,00 %	100,0000 %	366/366	40,90 €		
Zwischensumme	5.269,62 €				5.269,62 €	5.409,12 €	139,50 €
2. Umsatzsteuer							
10,00% USt von Bemessungsgrundlage: 139,50							13,95 €
Guthaben (Brutto)							153,45 €

Abbildung 31: Jährliche Betriebskosten für eine 185,6 m² Wohnung in einem Grazer Gründerzeithaus

Es handelt es sich bei dieser Abrechnung um eine ca. 186 m² große Wohnung der Kategorie A in einem Gründerzeitgebäude im Bezirk Geidorf. Die Betriebskosten (netto) belaufen sich hierbei auf 2,32€/m² im Jahr 2016 und liegen damit weit über dem Durchschnitt der Wiener Statistik. Gründe

²³⁴ Vgl. Die Mietervereinigung: Betriebskostenspiegel 2014. S. 2.

²³⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA: WOHNEN 2016. S. 41.

dafür sind die hohen Betriebskosten des Aufzuges und die Hausreinigungskosten der Hausgemeinschaft.

Zwecks spätere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vergleichbarer Objekte folgt in eine Auflistung der Betriebskosten pro Quadratmeter:

Tabelle 54: Beispielhafte Betriebskostenabrechnung nach m² Wohnfläche in Grazer Zinshaus mit Aufzug aus dem Jahr 2016²³⁶

Betriebskosten	€/ m ² pro Jahr (netto)	€/ m ² pro Monat (netto)
Hausreinigungskosten	6,730 €	0,561 €
Gebäudeversicherung	4,468 €	0,372 €
Kanalgebühr	3,929 €	0,327 €
Lift Service	3,712 €	0,309 €
Verwaltungshonorar	3,427 €	0,286 €
Müllabfuhr	2,304 €	0,192 €
Wasserkosten	1,989 €	0,166 €
Grundsteuer	0,455 €	0,038 €
Rauchfangkehrer	0,410 €	0,034 €
Lift Strom	0,265 €	0,022 €
Liftüberprüfung (TÜV)	0,220 €	0,018 €
Liftelefon	0,189 €	0,016 €
Hausbeleuchtung allgemein	0,158 €	0,013 €
Schädlingsbekämpfung	0,086 €	0,007 €
Kurzschlussbehebung	0,043 €	0,004 €
Materialkosten	0,009 €	0,001 €
Gesamtkosten	28,392 €	2,366 €

Das Verwaltungshonorar für Wohnimmobilien darf in Deutschland beispielsweise laut § 26 der zweiten Berechnungsverordnung maximal 230€ pro Wohneinheit betragen.²³⁷

Die maximal zulässigen 3,43 €/m²/Jahr Verwaltungshonorar gemäß §22 MRG für Wohneinheiten der Kategorie A scheinen im Vergleich mit der der Regelung aus Deutschland etwas hoch. Der Verwaltungsaufwand einer großen Wohneinheit dürfte gegenüber einer Kleinen nicht wesentlich mehr Verwaltungsaufwand schaffen. Da das Verwaltungshonorar eine gesetzliche Obergrenze vorgibt, wird dieser Betrag in den meisten Fällen voll ausgeschöpft und auch verlangt. Für die zuvor erwähnte 186m² Wohnung bedeutet es eine zusätzliche Belastung für den Mieter von 53,2€/Monat zu Gunsten der Hausverwaltung.

Dies ist in diesem Fall in etwa der dreifache Betrag für das Verwaltungshonorar, als in Deutschland erlaubt wäre. Diese Belastung schmälert den

²³⁶ Eigene Darstellung aus einer Betriebskostenabrechnungen des Autors

²³⁷ Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) § 26 Verwaltungskosten

Ertrag des Eigentümers, da diese Verwaltungskosten auf den Mieter abgewälzt werden. Für den Mieter ist es irrelevant wie hoch der Hauptmietzins ausfällt und welcher Anteil auf Betriebskosten entfallen, relevant ist die Gesamtbelastung die er/sie hat. Aus diesem Grund ist aus Sicht des Investors ebenfalls besonders darauf zu achten ob es vermeidbare Kostentreiber innerhalb der Betriebskosten gibt und wie sie sich vermeiden lassen.

Wenn komplette Zinshäuser angekauft werden hat man gewisse Steuerungsmöglichkeit und kann die Kosten von Reinigungskräften, Betriebskosten für einen Aufzug, Wahl der Gebäudeversicherungen sowie Kosten für Wartungsleistungen beeinflussen.

In einem aufgeteilten Zinshaus in dem mehrere Eigentumswohnungen entstanden sind und anteilig unterschiedlichen Eigentümer Mitspracherecht an der Bewirtschaftung des Hauses haben, ist bei geringem Eigentumsanteil am Zinshaus innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft nur noch geringe Einflussnahme an den Betriebskosten möglich.

Tabelle 55 zeigt wie hoch die Betriebskosten für Althäuser pro Quadratmeter und Monat ausfallen können.

Tabelle 55: Kennwerte für Betriebskosten nach Immobilienart²³⁸

	Betriebskosten (ohne Heizkosten) €/m ² pm	Heizkosten €/m ² pm	Betriebskosten insgesamt €/m ² pm
Wohngebäude			
Neubauten	1,5 – 2,0	0,3 – 0,4	1,8 – 2,4
Althäuser	1,2 – 2,0	0,4 – 0,9	1,6 – 2,9
Bürogebäude			
Neubauten			
ohne Kühlung	1,2 – 1,6	0,2 – 0,4	1,4 – 2,0
mit Kühlung	---	---	2,0 – 2,5
klimatisiert	---	---	2,5 – 4,0
(je nach Grad der Klimatisierung)			
Althäuser	1,5 – 2,0	0,4 – 0,8	1,9 – 2,8
Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnungen, Büros, Geschäfte)			
Althäuser	1,5 – 2,0	0,4 – 0,8	1,9 – 2,8

Nach den Kennwerten von *Saiser/Kainz* überschreitet das obige Beispiel der Grazer Altbauwohnung die angegebenen maximalen Betriebskosten von 2,00€/m² deutlich. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit die Höhe der Betriebskosten beim Erwerb einer Vorsorgewohnung oder eines ganzen Zinshauses stets zu beachten und ggf. Maßnahmen zur Reduzierung dieser Kosten zu forcieren.

²³⁸ SEISER, F. J.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S.623

Im Falle von niedrigen Mietzinsen aufgrund von Altmietverträgen Befristungen oder niedrigeren Ausstattungskategorien machen die Betriebskosten in der Gesamtbelastung einen beachtlichen Teil der mieterseitigen Gesamtbelastung aus.

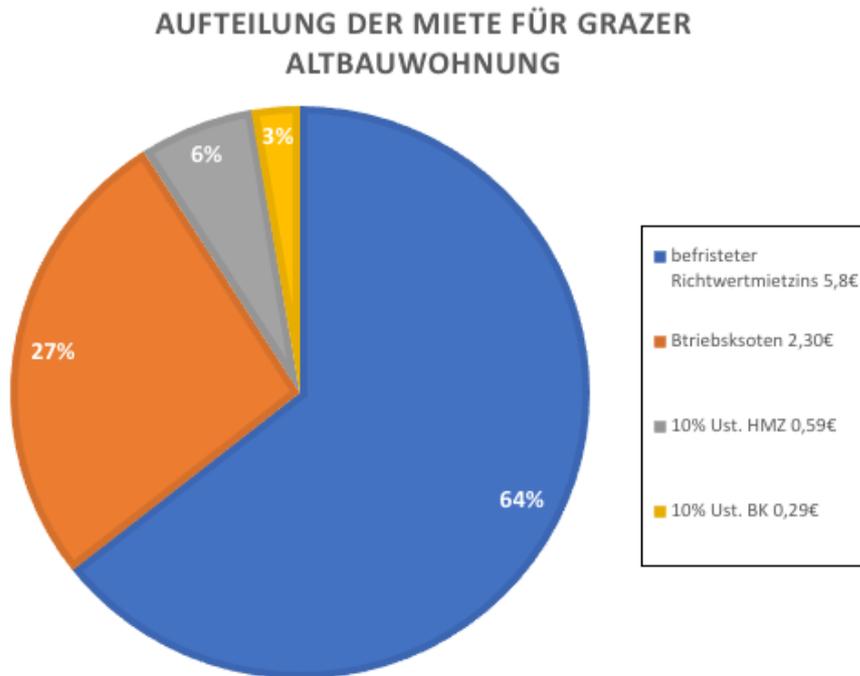


Abbildung 32: Aufteilung der Mietkosten für Grazer Altbauwohnung

Wie in Abbildung 32 ersichtlich machen die sehr hohen Betriebskosten mehr als 36 Prozent der Gesamtmiete der Altbauwohnung aus. Geringere Betriebskosten würden dem Eigentümer ermöglichen bei Neuvermietung der Wohneinheit trotz der Befristung etwaige Aufschläge zum Richtwertmietzins anzusetzen und somit den Ertrag der Immobilie zu steigern ohne die Gesamtmiete anheben zu müssen.

Tabelle 56: Durchschnittliche Wohnkosten nach Ausstattungskategorie und Bauperiode²³⁹

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	488,5	7,4	358,6	5,4	130,8	2,0	29,6	39,5
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	502,6	7,5	370,1	5,5	133,4	2,0	29,2	39,9
Kategorie B	352,4	5,8	253,1	4,1	101,0	1,7	31,6	25,9
Kategorie C	265,3	6,2	165,1	3,9	(103,9)	(2,3)	(41,4)	(x)
Kategorie D	235,0	5,8	142,1	3,5	93,8	2,3	43,7	(x)
Bauperiode								
vor 1919	544,6	7,8	402,6	5,7	143,1	2,1	30,9	57,0
1919 bis 1944	400,5	6,8	281,2	4,7	120,0	2,1	33,9	35,2
1945 bis 1960	394,0	6,7	281,1	4,8	114,2	2,0	32,1	33,8
1961 bis 1970	414,9	6,8	292,0	4,8	124,0	2,1	32,3	30,7
1971 bis 1980	477,3	7,2	343,6	5,1	135,3	2,0	29,9	35,8
1981 bis 1990	526,9	7,5	387,8	5,5	139,6	2,0	27,6	39,8
1991 bis 2000	534,1	7,8	400,4	5,9	134,5	2,0	26,2	41,9
2001 und später	572,9	8,0	440,9	6,1	132,7	1,9	24,7	41,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Wie der Statistik zu entnehmen ist, steigt der Betriebskostenanteil auf 43,7% der Miete bei Ausstattungskategorie D. Der Durchschnitt für die Betriebskosten in Gründerzeitbauten liegt nach der Erhebung von Statistik Austria bei 2,10€/m² (inkl. Ust.) bzw. 1,90€/m² (exkl. Ust.).

9.5 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Das Bewirtschaftungsrisiko seitens des Hauseigentümers besteht aus folgenden Elementen:²⁴⁰

- a) Erhaltungsaufwand
- b) nicht umlegbare Verwaltungskosten
- c) Mietausfallwagnis
- d) Leerstandskosten – (nicht umlegbare) Betriebskosten

Dieses Bewirtschaftungsrisiko kann die Rentabilität einer Immobilie im Rahmen einer langfristigen Vermietung enorm beeinflussen. In folgenden Unterkapiteln werden die zu jedem Element Kennwerten aus der Literatur und deren Plausibilität anhand von ausgewählten Studien überprüft.

²³⁹ STATISTIK AUSTRIA: WOHNEN 2016. S. 42.

²⁴⁰ Dieser Absatz folgt: Mag. ROBERT WEGENER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, 3/2012. S. 129.

9.5.1 Erhaltungskosten

Laut ÖNORM 1802 werden die Erhaltungskosten in drei Kategorien unterteilt: Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten- und Restaurierungskosten. Dabei ist die Abgrenzung zwischen **Instandhaltung** und **Instandsetzung** fließend. Beide Kostenarten dienen dem Erhalt des ordnungsgemäßen Zustandes, ohne das „Wesen“ des Gebäudes stark zu verändern. Eine **Instandsetzung** liegt vor, wenn verbundene Gebäudeteile ausgetauscht werden und sich dadurch der Nutzwert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes erhöht.²⁴¹

Im Ertragswertverfahren sind die Erhaltungskosten als jährlich gleichbleibender Betrag zu berücksichtigen. Dieser Betrag soll der Instandhaltung aber auch der Instandsetzung dienen. Dieser angesetzte Betrag soll über die gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie alle anfallenden Erhaltungsaufwendungen decken.²⁴²

Eine **Modernisierung** des Gebäudes stellt eine Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Ausstattung dar. Sie hat den Zweck die Nutzbarkeit des Objektes zu erhöhen. Die Modernisierungskosten sind daher in den Erhaltungskosten nicht enthalten. Die Höhe der Erhaltungskosten ist abhängig von Ausstattung, Größe, Nutzung, Art, Lage, Beschaffenheit, sowie Bau- und Erhaltungszustand der Immobilie. Hochwertige Bauausführungen führen zu geringeren Instandhaltungskosten und aufwendige Ausstattungen zu höheren Instandhaltungskosten. Ebenso hat die Nutzungen des Gebäudes, beispielsweise Büro- oder Wohnnutzung, einen Einfluss auf die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen.²⁴³

Im Ertragswertverfahren berücksichtigen die Erhaltungskosten den zweckmäßigen Gebrauch über die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes. Unter dem Begriff der Erhaltung wird daher nicht nur die Mängelbehebung, sondern auch die Instandsetzung verstanden.²⁴⁴

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Erfahrungswerte in der einschlägigen Literatur die Kosten der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen beinhalten, auch wenn allgemein von der Erhaltung des Gebäudes gesprochen wird.

In Österreich liegen keine öffentlichen statistischen Daten für Instandhaltungskosten von Immobilientypen vor. Ein Problem bei der Erhebung ist, dass Immobilieneigentümer aus steuerlichen Gründen zwischen Herstellung, Instandsetzung und Instandhaltung unterscheiden. Daher muss auf

²⁴¹ Mag. ROBERT WEGENER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? a. a. O.S. 130

²⁴² Vgl. SEISER, F. J.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 615.

²⁴³ Vgl. SEISER, F. J.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.S. 615

²⁴⁴ Vgl. SEISER, F. J.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.S. 615

veröffentlichte Erfahrungswerte von österreichischen Sachverständigen aus der Literatur zurückgegriffen werden.

In der Literatur werden die Vergleichswerte für die Erhaltungskosten in unterschiedlichen Einheiten beschrieben. Die Erfahrungswerte zur Instandhaltung sind häufig in relativen Werten in Prozent auf den Jahresrohertrag der Immobilie bezogen. Dieser Ansatz kann bei ertragsschwachen Immobilien jedoch zu unrealistisch niedrigen Erhaltungskosten führen. Des Weiteren werden Prozentsätze in Bezug auf die gewöhnlichen Herstellkosten des Gebäudetyps verwendet, um auf die Instandhaltungskosten der Immobilie zu schließen. Die konkretesten Angaben liefern absolute Vergleichswerte in Euro bezogen auf die Nutzfläche des Gebäudes. Jegliche Kennwerte gehören allerdings an die aktuellen Herstellkosten und Baupreisentwicklungen angepasst. Sämtliche angeführte Vergleichswerte verstehen sich exklusive Umsatzsteuer.

9.5.1.1 Vergleichswerte nach Jahresrohertrag

Die Herausgeber *Bienert/Funk* schlagen vor, dass durchschnittlich 13% des Jahresrohertrags als grundsätzlichen Kalkulationsansatz für Instandhaltungskosten festzulegen ist. Bei der aktuellen durchschnittlichen Nettomiete in Österreich²⁴⁵ in Höhe von 7,70€/m² ist im Durchschnitt mit einem Instandhaltungssatz von 11,09 €/m² zu rechnen. Eine Abhängigkeit vom Rohertrag zu der Höhe des Instandhaltungsaufwandes ist jedoch unwahrscheinlich, da lediglich der Zustand des Gebäudes die Erhaltungskosten beeinflussen und nicht die Höhe des Mietzinses.

*„Für die laufenden Erhaltungsarbeiten sollte kein prozentueller Abschlag von den Nettomieteinnahmen erfolgen, angebracht ist ein pauschaler Betrag in Abhängigkeit vom Objektzustand.“*²⁴⁶

9.5.1.2 Vergleichswerte nach Nutzfläche

Im Bericht von *Wegerer/Steppan*²⁴⁷ in der Verbandszeitschrift „SACHVERSTÄNDIGE“ aus dem Jahr 2012 wird eine Auswertung einer Untersuchung angeführt, die die Erhaltungskosten von 48 Wiener Zinshäusern mit durchschnittlichem Zustand und vermietbaren Nutzflächen von circa 120.000m² untersucht hat. Die Erhaltungskosten der 48 Zinshäuser betragen **jährlich 14,40€/m² Nutzfläche**. Diese Untersuchung berücksichtige

²⁴⁵ WKO Immobilienpreisspiegel 2017

²⁴⁶ Marco Lukesch: Einfluss auf die Rendite von Zinshäusern/2006.

²⁴⁷ Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, 3/2012.

Instandsetzungen an allgemeinen Gebäudeteilen und keine Verbesserung, also Modernisierung des Gebäudes.²⁴⁸

Zum Vergleich ist in der Verbandszeitschrift der Geschäftsbericht von 2011 der BUWOG einer der größten Immobilienunternehmen in Österreich, die Mietflächen für Wohnungen in Höhe von ca. 2,5 Millionen Quadratmeter betreiben. In dem Geschäftsbericht ist ein Instandhaltungsaufwand von rund 54 Millionen Euro aufgeführt. Dies entspricht für das Jahr 2011 einem Instandhaltungssatz von **21,60€/m² Wohnnutzfläche pro Jahr**. In diesen beiden Erhebungen sind noch keine Instandsetzungskosten für beschädigte Bauteile enthalten. Diese müssten je nach dem Zustand des Objekts separat berücksichtigt werden.²⁴⁹

Kennwerte für die Instandhaltung lassen sich auch vom Gesetzgeber ableiten. Nach Förderrichtlinien des Landes Steiermark darf für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses nach einer geförderten Sanierung 0,50 €/m² im Monat auf die kostendeckende Miete aufgeschlagen werden.²⁵⁰

Dies impliziert, dass nach Einschätzung der Behörden ein **Instandhaltungssatz in Höhe von 6,00€/m² im Jahr** für eine sanierte Wohneinheit über den Förderungszeitraum ausreichend ist.

9.5.1.3 Vergleichswerte nach Herstellkosten

Im Werk „Pflegefall Althaus“ von *Potyka/Zabrana*²⁵¹ werden je nach Reparaturzyklen und Gebäudealter 0,5 bis 1,6 % der Herstellkosten vorgeschlagen. Bei hohem Gebäudealter der Gründerzeitgebäude mit theoretischen Herstellkosten in Höhe von 1900€/m² (exkl. Ust.)²⁵² liegen die **jährlichen Instandhaltungskosten bei 8,00 bis 25,6€/m²**.

Tabelle 57: Erhaltungskosten nach *Potyka/Zabrana*²⁵³

Gebäudealter	% von HK	Instandhaltungskosten bei HK 1900€/m ²
0-30 Jahre	0,5	9,50 €/m ²
30-60 Jahre	0,9	17,10 €/m ²
60+ Jahre	1,2	22,80 €/m ²

²⁴⁸ Vgl. Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? a. a. O. S.133

²⁴⁹ Vgl. Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? a. a. O. S.133

²⁵⁰ Vgl. Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. <http://www.wohnbau.steiermark.at/>. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

²⁵¹ POTYKA, H; ZABRANA, R.: Pflegefall Althaus

²⁵² Vgl. MALLOTH, T; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.) S.770

²⁵³ POTYKA, H; ZABRANA, R.: Pflegefall Althaus

*Kranewitter*²⁵⁴ gibt Erfahrungswerte jährlicher Instandhaltungskosten Prozent der Herstellungskosten des Gebäudes. Diese Kosten sind je nach Alter und Art des Gebäudes anzupassen.

Tabelle 58: Instandhaltungskosten nach *Kranewitter*²⁵⁵

Gebäude	% Herstellkosten	Instandhaltungskosten bei HK 1900€/m ²
Wohnhäuser neu	0,5%	9,50 €/m ²
Wohnhäuser älter	0,5 – 1,5%	9,50 – 28,50 €/m ²

Laut Auskunft eines Sachverständigen der GRAWE Immo Holding AG werden für die Erhaltung deren Zinshäuser insgesamt 30€/m² einkalkuliert.²⁵⁶

Dieser Kennwert aus der Praxis zeigt, dass eher die Höchstwerte der Literatur für gründerzeitliche Zinshäuser als realistisch einzuschätzen sind.

Die Autoren *Malloth/Stocker* haben Instandhaltungskosten je nach Zustandsskala der Zinshäuser definiert und Ansätze in Prozent der gewöhnlichen Herstellkosten je nach Charakteristik des Zinshauses zugewiesen.

Tabelle 59: Instandhaltungskosten bei österreichischen Mietzinshäusern nach *Malloth/Stocker*²⁵⁸

Zustandsskala	Charakteristik	Ansatz
Sehr gut	Keine erkennbare Abnutzung des Objektes; es wurde durch Renovierung in einen neuwertigen Zustand versetzt	0,4%-0,6% der gewöhnlichen Herstellkosten
Gut	Wenig abgenutztes Objekt; kaum abgewohnt; Teilerneuerungen sind laufend erfolgt; Renovierungen sind nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzungsqualität erforderlich	0,7%-1,0% der gewöhnlichen Herstellkosten
Durchschnittlich abgenutzt	Das Objekt wurde dem Verwendungszweck entsprechend viele Jahre hindurch genutzt; durchschnittliche normale Abnutzung; keine schweren baulichen Mängel oder Schäden; Objekt ist renovierungsbedürftig	1,1%-1,5% der gewöhnlichen Herstellkosten
Stark renovierungsbedürftig	Stark abgenutztes Objekt; teilweise schwere Baumängel oder Schäden; für eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung, die dem Gebäude entspricht sind größere Eingriffe in Form von umfassenden Sanierungsmaßnahmen notwendig	Bewertung als Rückgestauter Instandhaltungsaufwand, Sockelsanierung andenken*

* **“Sockelsanierung** ist ein Begriff des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) „Das WWFSG 1989 definiert als Sockelsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Mit einer umfassenden Revitalisierung wird der Grundstein – der Sockel – gelegt, dass:

- die allgemeinen Teile des Hauses unmittelbar erneuert und
- die Wohnungen zumindest mittelfristig im Standard angehoben werden.“²⁵⁷

²⁵⁴ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 89ff.

²⁵⁵ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.. S. 89ff.

²⁵⁶ Vgl. Fachgespräch mit Mag. Pongratz, Geschäftsführer der GRAWE Immo Holding AG, am 25.12.2017

²⁵⁷ Wohnfonds Wien: Erstinformation Sockelsanierung. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_sos.pdf. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

²⁵⁸ MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.) S.971

Unbrauchbar	Objekt in derzeitigem Zustand nicht nutzbar; ein finanzieller Einsatz für die technische und wirtschaftliche Nutzung ist entweder einem Neubau gleichzuhalten oder es fallen Kosten für einen Abbruch an	Bewertung des Freigrundwertes abzgl. der Abbruch- und Ausmietungskosten (Liquidationsverfahren)
-------------	--	---

Als gewöhnliche Herstellkosten empfehlen *Malloth/Stocker* für österreichische Zinshäuser 1900€/m² zzgl. Ust. anzusetzen (2014). Folgende absolute Instandhaltungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche wurden mittels Baupreisindex angepasst und können je nach Zustand des Zinshauses Tabelle 60 entnommen und angesetzt werden.

Tabelle 60: Zinshaus Instandhaltungskosten nach Zustandsskala nach Malloth/Stocker

Instandhaltungskosten je Zustand des Zinshauses			
gewöhnliche Herstellkosten Zinshaus nach Malloth/Stocker			
1900,00 €/m ²	exkl. Ust.	BPI 2014,I	
2078,60 €/m ²	exkl.. Ust.	BPI 2018,I	
Zustandsskala	% der HK	€/m ²	Mittelwert €/m ²
Sehr gut	0,40%	8,31 €/m ²	10,39 €/m ²
	0,60%	12,47 €/m ²	
Gut	0,70%	14,55 €/m ²	17,67 €/m ²
	1,00%	20,79 €/m ²	
durchschnittlich abgenutzt	1,10%	22,86 €/m ²	27,02 €/m ²
	1,50%	31,18 €/m ²	

9.5.2 Nicht umlegbare Verwaltungskosten

Die gesamten Verwaltungskosten wohnwirtschaftlicher Nutzung sind mit 3 bis 5% des Jahresrohertrags anzusetzen. In gründerzeitlichen Zinshäusern die unter die Anwendung der MRG-Regelung gemäß §22 fallen, sind durch die Abwälzung der Verwaltungskosten auf den Mieter diese Kosten im Regelfall zum Großteil schon abgedeckt.

Nach einer Erhebung im Bericht von *Wegerer/Steppan*²⁵⁹ wurden folgende nicht umlegbare Verwaltungskosten in 48 betrachteten Zinshäusern empirisch erhoben und die erfassten Kosten je 1000,00 m² Nutzfläche im Jahr oder pro Haus/Jahr zusammengefasst. Zu den nicht umlegbaren Verwaltungskosten wurde nach *Wegerer/Steppan* der Steuerberater, etwaige Maklerprovisionen, Wohnungsüberprüfungen vor einer Neuvermietung, Schlichtungsverfahren, Anwaltskosten, und sonstige Verwaltungskosten berücksichtigt. Die jeweiligen Kostenkennwerte sind Tabelle 61 zu entnehmen.

²⁵⁹ Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, 3/2012.

Tabelle 61: Empirische Ermittlung nichtumlegbarer Verwaltungskosten

Nicht umlegbare Verwaltungskosten in Euro		
Steuerberater	400 €	pro Haus p.a.
Abgeberprovision	700 €	je 1.000m ² p.a.
Überprüfungen (z.B.: Elektroanlage) vor Neuvermietung (200 € je Mieterwechsel, bei 2-3 Mieterwechseln je 1000m ² -Haus und Jahr ergibt 200x2,5)	500 €	je 1.000m ² p.a.
Schlichtungsverfahren	200 €	je 1.000m ² p.a.
Anwaltskosten (inklusive Delogierungen)	300 €	je 1.000m ² p.a.
sonstige Verwaltungskosten (GB, Meldeabfragen, Bauverhandlungen, Firmenbuch...)	35 €	je 1.000m ² p.a.
Gesamt	2.135 €	je 1.000m² p.a.

Die tatsächlich nicht umlegbaren Verwaltungskosten betragen in der empirischen Untersuchung der 24 Wiener Zinshäuser circa **2,14 €/m² Nutzfläche jährlich**, das sind **monatlich 0,18 €/m² Nutzfläche**.

9.5.3 Mietausfallwagnis

Die klassischen Mietzinshäuser dienen nicht ausschließlich der Wohnnutzung, daher ist für das Mietausfallwagnis die Nutzungsarten im Zinshaus zu berücksichtigen. Wie in Tabelle 62 ersichtlich kann für ein Wohnobjekt in Abhängigkeit der Lage 1% bis 8% Mietausfallwagnis angesetzt werden. Die Leerstandsquote eines Standortes ist ein Indikator, um einzuplanende Mietausfallwagnisse einzuschätzen. Dieses Wagnis wird in guten Lagen meist mit 2-3% des Jahresrohertrages angenommen. Büro und Lagerobjekte sind dahingehend besonders in mäßigen Lagen mit einem weit aus größeren Mietausfallwagnis anzusetzen.

Tabelle 62: Mietausfallwagnis bei österreichischen Mietzinshäusern nach Lage und Nutzungsarten in Prozent des Rohertrages²⁶⁰

Nutzungsart	Lage		
	Sehr gut	Gut	mäßig
Wohnobjekt	1%-3%	2%-5%	4%-8%
Ordination, Praxis	1%-3%	3%-6%	5%-8%
Büroobjekt	2%-5%	4%-7%	6%-9%
Geschäftslokal	1%-3%	3%-8%	8%-15%
Lagerobjekt	2%-5%	4%-6%	7%-15%
PKW Abstellplatz	1%-4%	2%-6%	5%-9%

²⁶⁰ BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 2014. S. 771.

9.5.4 Leerstandskosten

Die Leerstandskosten belaufen sich auf die zu entrichtenden Betriebskosten, die im Fall der Vermietung auf den Mieter abgewälzt werden können. Im Falle eines Leerstandes sind diese Kosten jedoch vom Vermieter zu tragen. Bei durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 2,00 €/m² im Monat bei einem Mietausfall von 2% im Jahr, sind das 0,24 €/m² an jährlichen Leerstandskosten.

9.6 Nutzungskonzept – Vermietbarkeitsanalyse

Die Nutzung der Mietzinshäuser beschränkt sich keineswegs auf Wohnraum, sondern ebenfalls auf Gewerbe und Geschäftslokale die sich meistens im Erdgeschoss befinden, sowie Büros und Ordinationen die sich ebenfalls wie der Wohnraum auch in höheren Stockwerken befinden kann.

9.6.1 Nutzungskonzepte in Zinshäusern

Eine erhobene Statistik in der Masterarbeit „Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser.“ von Sara Friedl der FH Wiener Neustadt hat dazu Hausverwaltungen befragt, wie die vermietbare Nettotonutzfläche durchschnittlich in Wiener Zinshäuser genutzt wird. Durchschnittlich verteilt sich die Nutzung Wiener Zinshäuser folgendermaßen auf.

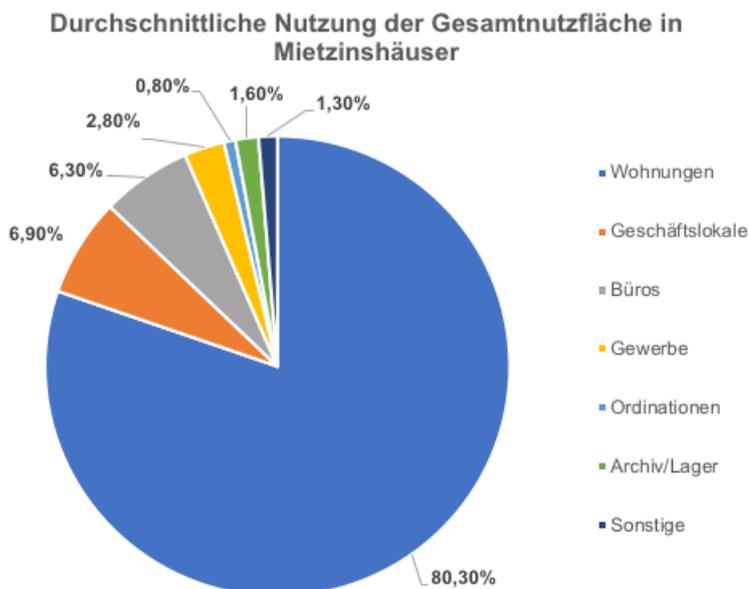


Abbildung 33: Durchschnittliche Nutzung der Gesamtnutzfläche in Wiener Mietzinshäusern²⁶¹

²⁶¹ Eigene Darstellung. Folgt: FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. S.98

Diese Aufteilung kann ebenfalls repräsentativ für Grazer Gründerzeitgebäude angesehen werden. Wie im Kapitel 9.5.3 zum Mietausfallwagnis beschrieben, haben Büros, Ordinationen und Geschäftslokale eine höhere Mietausfallquote als Wohnungen. Daher ist für diese Nutzungsarten explizit darauf zu achten, dass die entsprechenden Nutzflächen im Zinshaus bedarfsgerecht hergerichteten sind, um eine nachhaltige Vermietbarkeit sicher zu stellen.

Bei der Vermietbarkeit der Wohneinheiten in Zinshäusern, kommt es unabhängig von der Lage ebenfalls auf die Wohnungsgröße und Ausstattung der Wohneinheiten an. Wohnungen über 100m² in Graz lassen sich wesentlich schwerer vermieten, als Kleinwohnungen um die 30-40m². Dies spiegelt sich im Mietertrag pro Quadratmeter wider. Umgerechnet können bei großen Wohnungen in Graz nur bis zu 8€ netto erzielt werden (mit ggf. Befristungsabschlag berücksichtigt). Bei Kleinwohnungen in Uni Nähe sind bis zu 18€/m² netto möglich.

Die Ausstattung der Wohneinheiten spielt für die Vermietbarkeit ebenfalls eine große Rolle. Wie in Abbildung 34 zu sehen ist, weisen nach der Erhebung von *Sarah Friedl* der Großteil der Altbauwohnungen in Wien die Ausstattungskategorie A auf. Ähnliche Verteilung ist in Graz denkbar.



Abbildung 34: Durchschnittliche Verteilung der Wohnnutzfläche auf die mietrechtlichen Ausstattungskategorien²⁶²

In der Ausstattungskategorie A sollen die Wohnungen einen brauchbaren Zustand, mindestens 30m² groß, mindestens ein Zimmer, eine Küche oder Kochnische, einen Vorraum, WC im Wohnungsinnen, ein zeitgemäßes Bad, Zentral- Gas- oder stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung

²⁶² Eigene Darstellung. Folgt: FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. a. a. O.S. 99

aufweisen. Falls einer der genannten Ausstattungen nicht vorhanden ist, fällt die Wohneinheit in die Kategorie B. Dies hat neben der schlechteren Vermietbarkeit auch mietrechtlich die Folge, dass vom zulässigen Mietzins 25% in Abzug zu bringen sind.

Folglich muss bei dem Zinshaus darauf geachtet werden wie die einzelnen Wohneinheiten ausgestattet sind. Falls die Wohneinheiten beispielsweise kein zeitgemäßes Bad oder entsprechende Heizung aufweisen lohnt es sich für den Eigentümer meistens diese Merkmale nachzurüsten, um nach Ausstattungskategorie A vermieten zu können.

Falls die Wohnungsgröße jedoch unter 30m² beträgt ist lediglich eine Zusammenlegung von Wohnungen möglich, um in die mietrechtlich bessere Ausstattungskategorie zu gelangen. Der Vorteil einer Wohnungszusammenlegung ist die Hinzunahme von Allgemeinflächen

9.6.2 Wohnungszusammenlegung

Um den Bestimmungen des Richtwertmietzinses zu entgehen, kann eine Wohnungszusammenlegung hilfreich sein, da ab einer vermietbaren Nutzfläche von 130m² der angemessene Mietzins angewendet werden kann. Wenn der Eigentümer es schafft zwei nebeneinanderliegende Wohnungen bestandsfrei zu machen, kann sich eine Wohnungszusammenlegung lohnen, da im Zuge einer Sanierung Allgemeinflächen in die Wohnungen integriert werden können und die vermietbare Nutzfläche damit steigern. Des Weiteren können bei der Zusammenlegung von Wohneinheiten Pflichtstellplatzabgaben (im Fall für Wien) eingespart werden.

Eine Zusammenlegung kann ebenfalls sinnvoll sein, wenn Wohnungen kleiner als 30m² sind und damit nicht den Anforderungen der Kategorie A entsprechen. Bei einer Nutzfläche unter 30m², keinem Vorraum oder dem entsprechenden Standard zeitgemäße Badegelegenheit, fällt die Wohnung in die Kategorie B was einen Abschlag von 25% zur Folge hat. Demnach können durch eine Wohnungszusammenlegung fehlende Kategorie Merkmale hergestellt werden und einen wesentlichen höheren Richtwertmietzins verlangt werden.

Durch die Zusammenlegung der beiden Wohnungen ergeben sich folgende Vorteile:

- *„bessere und großzügigere Konfiguration der Wohnung*
- *Erfüllung der „Kategorie A Wohnung“- Voraussetzungen*
- *Möglichkeit der Hinzunahme von Allgemeinbereichen (Gangflächen) und dadurch Erhöhung der vermietbaren Nutzfläche*
- *Pflichtstellplatzabgabenguthaben durch die erfolgte Wohnungsvereinigung“* ²⁶³

²⁶³ JANECEK, M. Mag. (FH): Zinshaus contra Neubauimmobilie. S. 36–37.

9.6.3 Wohnungsteilung

In vielen Fällen ist ebenfalls die Teilung einer Wohnung in kleinere Einheiten empfehlenswert.

Die Vorteile einer Wohnungsteilung sind:

- „bessere Grundrissgestaltungsmöglichkeiten
- *leichtere Vermietbarkeit aufgrund geringerer Nutzflächen und einer geringeren monatlichen Belastung für den Mieter“²⁶⁴*

Die Nachteile einer Wohnungsteilung sind:

- *„möglicher Nutzflächenverlust aufgrund der notwendigen Erschließungsflächen*
- *mögliche Auslösung einer Pflichtstellplatzabgabe“²⁶⁵*

Je nach Art des Zinshauses, ob Mietzinskaserne oder großzügiges Stadtpalais, kommt eine Teilung überhaupt in Frage. In Mietzinskasernen, die meist kleinere Wohneinheiten aufweisen, die durch einen langen Gang zum Stiegenhaus erschlossen sind, ist meist eine Wohnungszusammenlegung sinnvoll, um auf eine gut vermietbare Wohnnutzfläche zu kommen. In sehr großzügigen Nobelmietshäusern kann durch eine Wohnungsteilung zur besseren Vermietbarkeit führen.

9.6.4 Wertentwicklung der Immobilie

Der Ankauf von Zinshäusern mit teilweise sehr niedrigen Renditen, lässt darauf schließen, dass Investoren auf Wertseigerung dieser Immobilien setzen. Der Immobilieninvestor zukünftige Wertentwicklungen am Immobilienmarkt jedoch nicht beeinflussen und kann nur auf die richtige Wahl der Lage und damit einhergehenden positiven Wertsteigerungen hoffen.

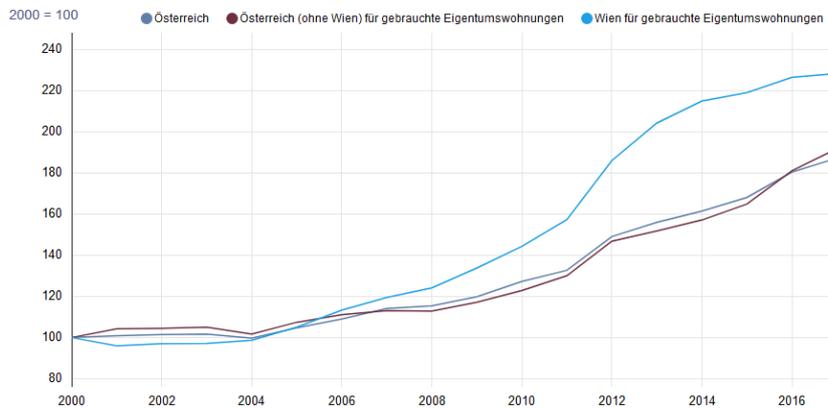
Vergangene Wertentwicklungen können anhand von Kaufpreisen gebrauchter Immobilien in gutem Zustand einer Statistik entnommen werden, um eine Aussage über generell mögliche Wertsteigerungen treffen zu können. Mit vergangenen Wertsteigerungen können zukünftige Potentiale abgeschätzt werden, sind jedoch nicht garantiert. Jegliche Prognosen sollten demnach kritisch betrachtet werden, da Konjunkturschwankungen und Entwicklungen am Finanzmarkt die zukünftigen Wertsteigerungen der Immobilie stark beeinflussen können.

Wie in der Finanzkrise 2007/2008 zu sehen war, können übermäßige Wertsteigerungen einer Immobilie zu Einbrüchen der Immobilienwerte führen. Dieser Effekt war in den USA sehr stark. Wie in Abbildung 35 zu sehen ist, hat die globale Finanzkrise den Immobilienmarkt in Österreich jedoch nicht sehr stark beeinflusst.

²⁶⁴ JANECEK, M. Mag. (FH): Zinshaus contra Neubauimmobilie. a. a. O.S. 36–37

²⁶⁵ JANECEK, M. Mag. (FH): Zinshaus contra Neubauimmobilie. a. a. O.S. 36–37

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Fellmayr.

Abbildung 35: Wohnimmobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen in Österreich.

Es unterliegt der Verantwortung des Investors abzuschätzen, ob der Immobilienmarkt überhitzt ist und wie die zukünftige Wertentwicklung ausfallen werden. Um einen Ansatz für Wertsteigerungen von Immobilien in Graz zu erhalten, wurden die Immobilienpreise laut Statistik Austria in einem Zeitraum von 17 Jahren analysiert, um Rückschlüsse über eine durchschnittliche Wertentwicklung zu erhalten.

Hierbei wurde laut Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank die Wertentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen von Österreich ohne Wien der vergangenen 17 Jahren herangezogen, um den relativen Wertzuwachs zu ermitteln. Um eine jährliche prozentuale Wertsteigerung von Immobilien zu erhalten wurde aus den Wertsteigerungsdaten der interne Zinsfuß ermittelt. In der dargestellten Rendite sind die Inflationsraten nicht berücksichtigt.

Tabelle 63: Wohnimmobilienindex der OeNB²⁶⁶

Wohnimmobilienpreisindex											
Index	Österreich						Österreich ohne Wien				
	Gesamt ¹⁾	Wien		Eigentumswohnungen			Gesamt	Eigentumswohnungen		Gesamt	
		Gesamt	Einfamilien- häuser	Gesamt	Neue	Gebrauchte		häuser	Gesamt		Neue
1986	x	42,9	46,0	42,1	47,6	41,2	x	x	x	x	x
1987	x	46,0	44,8	46,1	64,7	43,0	x	x	x	x	x
1988	x	51,3	58,9	50,8	67,0	48,0	x	x	x	x	x
1989	x	60,7	66,0	60,3	68,2	58,9	x	x	x	x	x
1990	x	76,5	75,4	76,6	83,4	75,4	x	x	x	x	x
1991	x	92,3	83,0	92,9	93,5	92,9	x	x	x	x	x
1992	x	107,0	94,6	107,9	103,7	108,6	x	x	x	x	x
1993	x	107,4	95,9	108,2	99,2	109,8	x	x	x	x	x
1994	x	107,8	98,2	108,6	102,3	109,6	x	x	x	x	x
1995	x	106,8	101,0	107,2	89,8	110,2	x	x	x	x	x
1996	x	107,0	101,0	107,5	95,1	109,6	x	x	x	x	x
1997	x	107,8	103,2	108,2	93,5	110,7	x	x	x	x	x
1998	x	102,6	97,0	103,0	88,1	105,5	x	x	x	x	x
1999	x	100,0	99,4	100,0	91,5	101,5	x	x	x	x	x
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	100,8	96,6	97,6	96,5	99,6	96,0	102,4	97,4	104,5	106,1	104,3
2002	101,4	98,4	102,5	98,1	103,8	97,1	102,6	98,8	104,2	101,8	104,5
2003	101,7	98,4	102,2	98,1	103,8	97,1	102,9	98,8	104,7	102,0	105,1
2004	99,7	98,8	101,9	98,6	98,2	98,7	100,1	96,4	101,6	101,2	101,7
2005	104,7	105,0	108,8	104,7	102,8	105,0	104,6	98,9	107,0	104,3	107,4
2006	109,0	113,4	110,7	113,6	115,4	113,3	107,4	99,4	110,8	108,5	111,1
2007	114,1	119,2	125,9	118,7	114,1	119,5	112,3	109,5	113,5	116,2	113,1
2008	115,4	125,5	142,2	124,2	124,8	124,1	111,6	106,5	113,8	120,3	112,9
2009	119,8	133,5	147,8	132,4	124,3	133,8	114,8	108,2	117,6	121,0	117,1
2010	127,3	143,9	163,2	142,4	131,6	144,2	121,1	116,4	123,2	125,6	122,9
2011	132,7	156,1	165,5	155,4	144,5	157,3	124,0	112,4	128,9	121,2	130,0
2012	149,1	180,7	171,3	181,4	154,6	185,9	137,4	122,1	143,9	123,9	146,8
2013	156,0	196,3	176,3	197,8	160,3	204,2	141,1	123,5	148,6	126,6	151,8
2014	161,4	204,6	170,5	207,2	161,9	214,9	145,4	131,4	151,4	112,4	157,1
2015	168,1	209,2	174,9	211,8	169,6	218,9	152,9	140,3	158,2	112,8	164,8
2016	180,4	217,2	171,7	220,7	186,8	226,4	166,7	150,9	173,5	121,8	181,0
Q4 15	172,9	212,3	172,5	215,3	181,3	221,0	158,4	147,3	163,1	111,8	170,6
Q1 16	178,9	220,3	160,5	224,8	183,0	231,8	163,6	150,8	169,0	125,5	175,4
Q2 16	181,7	215,0	172,9	218,2	186,3	223,6	169,3	155,0	175,5	124,3	182,9
Q3 16	180,0	214,2	171,7	217,4	188,9	222,3	167,4	150,3	174,7	126,0	181,8
Q4 16	180,8	219,4	181,7	222,3	189,0	227,9	166,5	147,3	174,8	111,4	184,0
Q1 17	183,0	220,0	185,7	222,6	185,6	228,8	169,3	144,6	179,8	115,5	189,2

Wie in Tabelle 64 zu sehen ist, liegt die relative Wertsteigerung von gebrauchten Eigentumswohnungen in Österreich ohne Wien bei 5,24%. Dies würde einer Rendite von 3,77% p.a. entsprechen. Dieser Kennwert kann für Graz angenommen werden, ist aber kritisch zu hinterfragen.

Tabelle 64: Ermittlung Wertsteigerung gebrauchte Eigentumswohnungen Österreich ohne Wien

Jahr	2017
Indexwert 2000=100	189,2
Veränderungsrate in 17 Jahren	89,2
Wertsteigerung pro Jahr	5,24% p.a.
Rendite (interner Zinssatz, IRR)	3,77% p.a.

In der Österreichischen Hauptstadt sind die Wertentwicklungen für gebrauchte Eigentumswohnungen höher. Diese beträgt 6,05% im Jahr und würde einer Rendite von 5,69% entsprechen.

²⁶⁶ OeNB: Immobilienpreisindex - Oesterreichische Nationalbank (OeNB). <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html>. Datum des Zugriffs: 04.08.17.

Tabelle 65: Ermittlung der Wertsteigerung gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien

Jahr	2017
Indexwert 2000=100, 1986=41,2	228,8
Veränderungsrate in 31 Jahren	187,6
Wertsteigerung pro Jahr	6,05% p.a.
Rendite (interner Zinssatz, IRR)	5,69% p.a.

Diese Statistik gibt einen Eindruck über mögliche Wertsteigerungen der Immobilienpreise. Diese Wertsteigerungen sind maßgeblich von der Lage und dem Zustand der Immobilie abhängig und können nicht verallgemeinert werden. Die aufgeführte Auswertung soll lediglich verdeutlichen, warum Investoren in Zinshäuser meist niedrige Bruttoanfangsrenditen in Kauf nehmen, da sie neben dem Renditepotential durch Mietsteigerungen im Zinshaus ebenfalls auf eine allgemeine Wertsteigerung durch die Immobilienpreisentwicklung setzen.

9.7 Zinsentwicklung Baufinanzierung

Die Wahl der Zinsbindung und Planbarkeit der Zinsbelastung ist entscheidend für die Rentabilität einer Immobilieninvestition.



Abbildung 36: Langfristige Entwicklung in der Baufinanzierung²⁶⁷

Bei Zinsbindungen von 10 Jahren ist die Finanzierung überschaubar und planbar. Wenn Fremdkapital jedoch über längeren Zeitraum beispielsweise 30 Jahre eingesetzt werden soll, ist es von großer Bedeutung wie sich die Zinsen für Baufinanzierungen entwickeln. Da sich die Zinsen zum aktuellen Zeitpunkt auf einem historischen Tiefpunkt befinden, ist die

²⁶⁷ Baufinanzierung und Zinsentwicklung: Den richtigen Zeitpunkt für einen Kredit finden - Finanztip. <http://www.finanztip.de/baufinanzierung/zinsprognose/>. Datum des Zugriffs: 04.08.17.

Wahrscheinlichkeit für eine Zinsanhebung nach dem Ablauf der Zinsbindung des Bankdarlehens hoch. Dies bedeutet, dass die anfänglich kalkulierten Zinsbelastungen beim Anschlussdarlehen erheblich variieren können. Dabei liegt die Befürchtung nahe, dass anfänglich überschaubare Zinsbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt zu erheblichen Kosten in der Anschlussfinanzierung führen kann.

Laut einem Gespräch mit einem Finanzierungsexperten²⁶⁸ ist es ratsam trotz aktuell niedrigen Zinsen ein kalkulatorischer Zinssatz zur Baufinanzierung von ca. 4 % p.a. über eine längere Finanzierungsdauer anzunehmen, um eventuelle Zinsanhebungen in der Zukunft zu berücksichtigen. Sämtliche zu zahlenden Zinsen niedriger als 4 % sollen als zusätzlichen Gewinn verstanden werden.

9.8 Marktlage für österreichische Mietzinshäuser

Am Kapitalmarkt suchen vor allem Pensionsfonds, Versicherungen, gewerbliche Immobiliengesellschaften sowie Privatanleger nach soliden und wertstabilen Investitionen. Österreichische Zinshäuser sind als Kapitalanlage besonders nach der Finanzkrise um 2008 im Fokus der Kapitalanleger. Dieser Ansturm auf diese Anlageform hat einen enormen Preisanstieg mit sich gebracht.

Österreich weist einen sehr hohen Bestand an Altbauten auf wie man an der dargestellten Registerzählung für Wohngebäude der Statistik Austria im Jahr 2011 erkennen kann (siehe Abbildung 37). Gründerzeitbauten fallen unter die Kategorie „vor 1919“ und „1919 bis 1944“ und stellen damit den größten Wohngebäudebestand in Österreich dar.

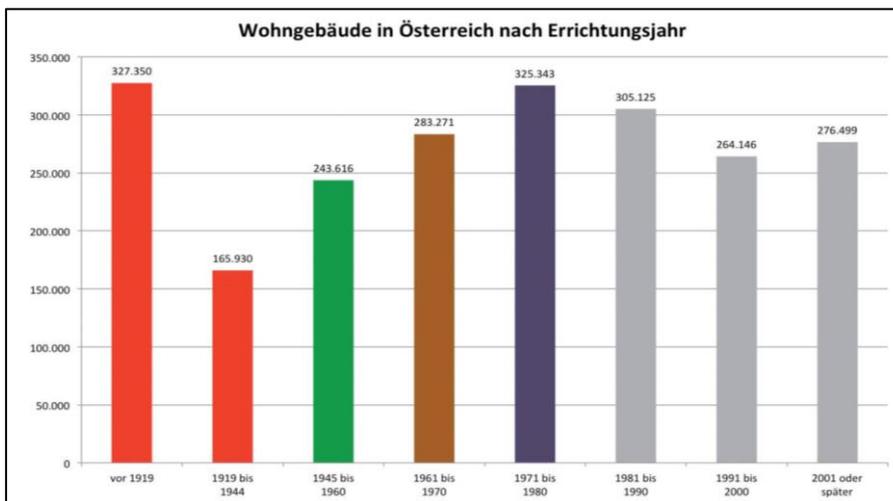


Abbildung 37: Wohngebäudebestand in Österreich nach Errichtungsjahr²⁶⁹

²⁶⁸ Vgl. Fachgespräch mit Thomas Wagner, Senior Wealth Manager bei Bogen&Partner am 5.09.2017

²⁶⁹ OFI; TU Wien: Forschungsprojekt „Zukunftssicheres Bauen“. S. 7.

Der mit Abstand größte Markt für Mietzinshäuser in Österreich befindet sich in Wien, der zweitgrößte Markt in Graz. In diesem Kapitel werden anhand aktueller Kaufpreise und möglichen Renditen die Marktlage für Zinshäuser in den beiden größten Städten beschrieben.

9.8.1 Grazer Zinshausmarkt

In Graz finden jährlich rund 50 Zinshaus Transaktionen statt. Im Größenverhältnis zu Wien hat damit Graz eine ähnliche Anzahl an Transaktionen. In zentralen Lagen kann ein Zinshaus in Graz durchschnittlich drei bis vier Prozent Rendite erzielen. Eine höhere Rendite von vier bis sechs Prozent kann außerhalb der Innenstadt möglich sein. In Graz sind besonders schöne Palais und prunkvolle Zinshäuser begehrte Investitionsobjekte. Die Preise in Graz sind im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten relativ moderat. In guter Innenstadtlage bezahlt man für Grazer Zinshäuser 2.500 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter. Außerhalb des Zentrums sind Zinshäuser wesentlich günstiger. Dort wird 700 bis 1.500 Euro für einen Quadratmeter Nutzfläche bezahlt.²⁷⁰

Laut Auskunft eines Grazer Sachverständigen für Immobilienbewertung²⁷¹ liegen nach aktuellen Auswertungen der Immobilientransaktionen die Bruttoanfangsrenditen für Grazer Zinshäuser bei 2,9% bis 4,14% und die Kaufpreise durchschnittlich bei 2400 bis 3000€/m² Nutzfläche, je nach Lage.

9.8.2 Wiener Zinshausmarkt

Im Wiener Zinshausmarkt bildet sich nach den Jahren 2012 bis 2014, in denen der stärkste Ansturm auf Zinshäuser herrschte, ein „Plafond“. Besonders in der Inneren Stadt und im 4. sowie 20. Bezirk konnten größte Preissteigerungen von ca. 5-7% verzeichnet werden. Im 2. sowie 5. Bezirk konnten ebenfalls Preissteigerungen festgestellt werden. In den Bezirken 10, 11, 14 und 23. stagnieren die Preise. Dies spricht jedoch nicht unbedingt gegen diese Lagen, da dort noch vergleichsweise höhere Renditen erzielbar sind.²⁷²

Zu den typischen Investorengruppen im Wiener Zinshausmarkt gehören Privatanleger, Immobilienentwickler, Zinshaushändler, Stiftungen und institutionelle Investmentgesellschaften.

Plafond: Flachdecke, obere Grenze bei Kreditvergabe, Budgets oder Preisen

²⁷⁰ Vgl. Der Grazer Zinshausmarkt. <https://www.hudej.com/zinshaus-graz>. Datum des Zugriffs: 17.04.2018.

²⁷¹ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

²⁷² Vgl. Der Rustler 6. S.38.

Privatanleger verlangen meist bis € 1 Mio. in Zinshäuser oder suchen nach bereits entwickelten Objekten, um laufende Einnahmen zu erwirtschaften. Entwickler hingegen suchen „verzweifelt“ nach rentablen bzw. sinnvollen Projekten bis zu einem Kaufpreis von € 2 Mio.²⁷³

Die reinen Zinshaushändler sind darauf spezialisiert, viele Einkaufsquellen zu nutzen und die angekauften Zinshäuser kurzfristig weiter zu verkaufen. Diese Käufergruppe kauft Objekte in einer Bandbreite von € 0,5 bis € 8 Mio..²⁷⁴

Private Investorengruppen und Stiftungen bewegen sich im Mittelbereich von circa € 2 bis € 8 Mio. Der Fokus dieser Käufergruppe ist die langfristige Veranlagung und Wertsicherung ihres Vermögens.²⁷⁵

Institutionelle Investmentgesellschaften verlangen im Gegensatz zu den anderen Käufergruppen in höheren Preisklassen, meist im zweistelligen Millionen Bereich.²⁷⁶

„Nahezu parallel zu den sinkenden Kapitalmarktzinsen haben sich am Zinshausmarkt die Renditen in den letzten Jahren von 5 bis 6 Prozent auf ein Niveau von rund 3 Prozent, selbst in vermeintlich nicht so guten Lagen außerhalb des Gürtels in Wien, nach unten bewegt.“

Dies ist eine Konsequenz aus sinkenden Angeboten und der gestiegenen Nachfrage. Auch in den begehrten Lagen für Zinshäuser, beispielsweise in den Bezirken 1–9 sowie 18 und 19, sind die Renditen kontinuierlich gesunken, wobei hier schon das Ausgangsniveau vor einigen Jahren mit Renditen zwischen 3 und 4 Prozent sehr moderat war.“²⁷⁷

Angegebene Renditen stellen die Bruttoanfangsrenditen dar. Darunter versteht man das Verhältnis der jährlichen Mieterträge zum Nettokaufpreis. (exkl. Erwerbsnebenkosten)

²⁷³ Vgl. Der Rustler 6. a. a. O.S. 38

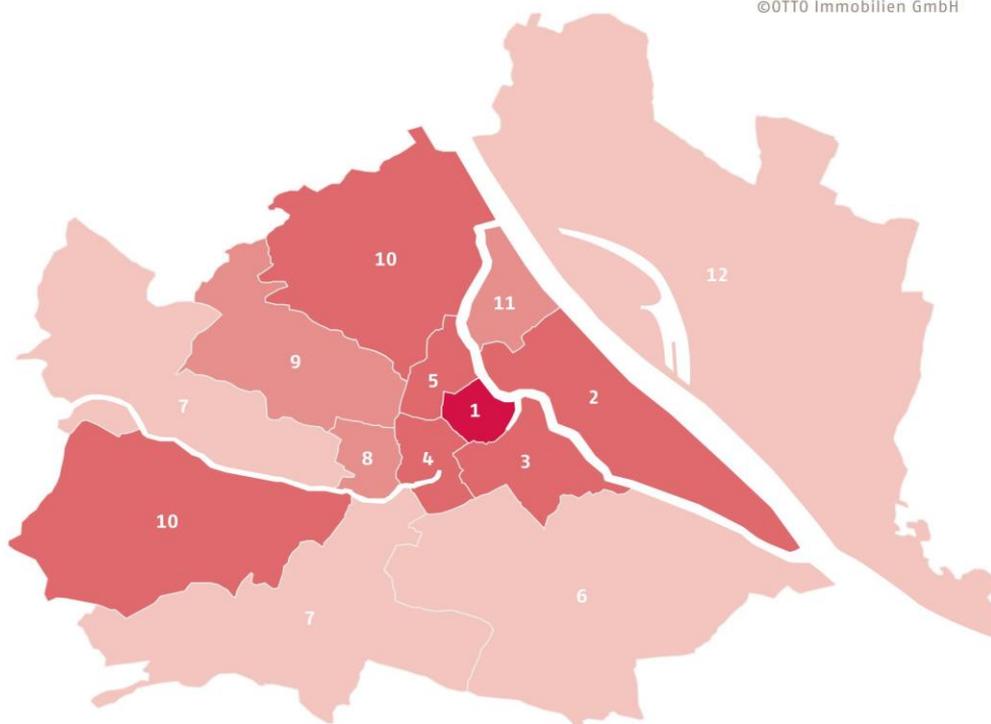
²⁷⁴ Vgl. Der Rustler 6. a. a. O.S. 38

²⁷⁵ Vgl. Der Rustler 6. a. a. O.S. 38

²⁷⁶ Vgl. Der Rustler 6. a. a. O.S. 38

²⁷⁷ Der Rustler 6. a. a. O.S. 38

©OTTO Immobilien GmbH



Durchschnittspreise je m² in Euro nach Regionen

■ 6.310 Euro pro m ²
Region 1 (1. Bezirk)
■ 2.395-3.125 Euro pro m ²
Region 2 (2. Bezirk)
Region 3 (3., 4. Bezirk)
Region 4 (5., 6., 7. Bezirk)
Region 5 (8., 9. Bezirk)
Region 10 (13., 18., 19. Bezirk)
■ 2.020-2.220 Euro pro m ²
Region 6 (10., 11. Bezirk)
Region 8 (15. Bezirk)
Region 9 (16., 17. Bezirk)
Region 11 (20. Bezirk)
■ 1.800-1.955 Euro pro m ²
Region 7 (12., 14., 23. Bezirk)
Region 12 (21., 22. Bezirk)

Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht Frühjahr 2018
 Durchschnittspreise 2017 mit Stichtag 14.02.2018

Abbildung 38: Durchschnittspreise nach Wiener Regionen²⁷⁸

²⁷⁸ Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/2018.

9.9 Standortrisiko

Am Standort Graz lässt sich eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Standortanalyse siehe Handbuch Immobilieninvestition ²⁷⁹

1.71 Veränderung der Bevölkerungszahl 2015 - 2025, insgesamt nach Bezirken

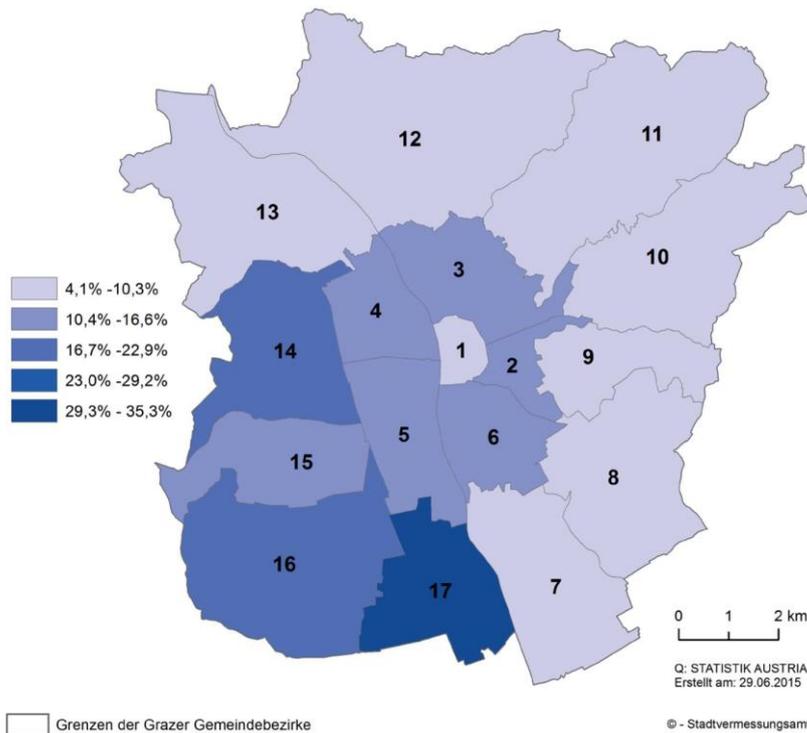


Abbildung 39: Veränderung der Bevölkerungszahl 2015-2034, insgesamt nach Bezirken²⁸⁰

Für folgende Beispiele wird das Standortrisiko in Graz als gering eingestuft, da die Zuwanderung in Graz in den nächsten Jahren laut Statistik zunehmen wird.

„Graz ist eine Stadt mit großem Zukunftspotenzial: Die Bevölkerungsprognose sagt ihr ein gleich starkes Wachstum voraus wie Wien: ein Plus von rund 10 % in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Gründe dafür sind das attraktive Stadtbild sowie das reichhaltige Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen. Darüber hinaus sorgt die günstige geografische und klimatische Lage für südliches Lebensgefühl. Daher steigt die Nachfrage der Investoren, die ein Zinshaus in Graz erwerben wollen.“²⁸¹

²⁷⁹ SCHULTE, K.-W. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Handbuch Immobilien-Investition. 2005. S. 363.

²⁸⁰ Magistrat Graz - Präsidiabteilung: Bevölkerungsprognose 2015 - 2034 für die Landeshauptstadt Graz. http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2015_2034.pdf. Datum des Zugriffs: 06.09.17.

²⁸¹ Der Grazer Zinshausmarkt. <https://www.hudej.com/zinshaus-graz>. Datum des Zugriffs: 17.04.2018.

9.10 Exkurs: Förderung einer umfassenden Sanierung

Für die Finanzierung einer Zinshaus Sanierung kommen je nach Investorengruppe Förderungen der Bundesländer in Frage. Die relevanteste Förderung in der Steiermark für Zinshäuser ist die „umfassende Sanierung“. Folgende Grundlage für die Sanierungsförderung werden laut Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz formuliert:

„Im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 ist vorgesehen, dass ausschließlich im Falle einer gerechtfertigten Abwesenheit des Wohnungseigentümers iSd § 13 Abs 3 Z 1 Stmk WFG 1993 das Land eine höchstens kostendeckende Vermietung der geförderten Eigentumswohnung bewilligen kann. Dies setzt jedoch einen entsprechenden Antrag voraus, welcher in weiterer Folge erst bewilligt werden muss. Erfolgt die Zustimmung des Landes hierfür, so darf aus der Vermietung kein gewerblicher Erwerb, somit kein Gewinn, sondern ausschließlich Kostendeckung erzielt werden. Privaten wird zur Errichtung von Mietwohnungen kein Förderungsdarlehen gewährt, dieses wird ihnen ausschließlich für eine umfassende Sanierung gewährt.“²⁸²

Für Privatinvestoren ist demnach lediglich die umfassende Sanierung relevant, da andere Förderprogramme lediglich für gemeinnützige Wohnbaugesellschaften oder Gemeinden existieren. In diesem Kapitel werden daher die Förderbedingungen der umfassenden Sanierung dargelegt. Ob eine Förderung in Frage kommt, hängt hauptsächlich von der Bonität des Investors ab. Kapitalstarke Unternehmen können diese Förderungen eher nutzen, da wie im Folgenden noch aufgezeigt wird, eine kostendeckende Miete über 15 Jahre greift und Investitionen sich erst nach diesem Zeitraum auszahlen.

9.10.1 Voraussetzungen

Die wichtigsten Voraussetzungen für die Förderung sind:²⁸³

- Gleichzeitige Sanierung von mindestens 3 Wohnungen.
- Baubewilligung muss mindestens 30 Jahre zurückliegen.
- Der Sanierungsaufwand je Wohnung muss mehr als € 30.000,- ausmachen.
- Zumindest die Hälfte des Sanierungsaufwandes muss auf Verbesserung entfallen (z.B.: wärmedämmenden Maßnahmen).
- Mit den Bauarbeiten darf erst nach Zustimmung der Landesregierung begonnen werden.
- Ständige Bewohnen der geförderten Wohnungen mit Hauptwohnsitz.

²⁸² KARAUSCHEK, E.-R.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. S. 207.

²⁸³ Vgl. Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. <http://www.wohnbau.steiermark.at/>. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

- Die Nutzfläche je Wohnung muss mindestens 30 m² und darf höchstens 150 m² betragen.
- Es ist darauf zu achten, dass familiengerechte Wohnungen (2 bis 4 Zimmer, bis 90 m²) errichtet werden. Von Ausnahmefällen abgesehen, werden höchstens 90 m² gefördert.
- Bei Dachgeschossausbauten sind Bodenflächen ab einer Raumhöhe von 0,85 m förderbar, sofern eine sinnvolle Nutzung möglich ist. Flächen von Aufenthaltsräumen zählen nur dann als förderbare Nutzfläche, wenn eine lichte Höhe von 2,40 m über mindestens der Hälfte der jeweiligen Bodenflächen – gerechnet ab 1,50 m seitliche Höhe – vorhanden ist. Bei Nebenräumen verringert sich die lichte Höhe auf 2,10 m über die Hälfte der jeweiligen Bodenflächen.
- Hinsichtlich der thermischen Qualität sind die nachfolgenden Mindestanforderungen zu erfüllen. (mit Bezug auf das A/V-Verhältnis ist zwischen den Werten linear zu interpolieren)

Tabelle 66: wärmetechnische Mindestanforderungen für Bestandsgeschoße (US)²⁸⁴

Berechnung	A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
Heizwärmebedarf HWB _{RK} [kWh/m ² a]	45	25

Tabelle 67: wärmetechnische Mindestanforderungen bei Neuschaffung von Wohnraum (z.B.: Dachgeschoßausbauten)

Berechnung	A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
Heizwärmebedarf HWB _{RK} [kWh/m ² a]	75	35

- Der Nachweis des Heizwärmebedarfs vor und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten ist durch Vorlage von Energieausweisen zu erbringen.
- Bei Objekten mit wertvoller Bausubstanz soll gegenüber dem un sanierten Objekt eine Energieeinsparung von zumindest 30 % erzielt werden.
- Die Heizungsanlagen müssen wie vom Amt der steiermärkischen Landesregierung vorgeschrieben ausgeführt werden.

²⁸⁴ Bundeskanzleramt Österreich: RIS - Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 27.07.2017. <https://www.ris.bka.gv.at>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

- Weitere Voraussetzungen, wie zum Beispiel die Vergabebestimmungen und der höchstzulässige Hauptmietzins, sind dem Informationsblatt „umfassende Sanierung“ des Amtes der steiermärkischen Landesregierung zu entnehmen.

9.10.2 Förderbare Maßnahmen

Es können folgende Maßnahmen laut dem Amt steierischen Landesregierung gefördert werden:²⁸⁵

- Die Errichtung oder Umgestaltung von Räumen oder Anlagen, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäranlagen, Zentralheizungsanlagen, Personenaufzüge und Waschküchen.
- Die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme.
- Die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen, sowie von Sanitär- und Heizungsanlagen in Wohnungen.
- Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschosdecken.
- Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes von Zentral-, bzw., Etagenheizungen und Warmwasserbereitungsanlagen.
- Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes.
- Die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen oder sonstigen Räumen zu Wohnungen.
- Die Änderung der Grundrissgestaltung. Innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten.
- Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen.
- Die Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen vom Typ Grundschutz.
- Die Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B.: Dachbodenausbau).
- Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtgesetzes.

²⁸⁵ Vgl. Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. <http://www.wohnbau.steiermark.at/>. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

Es müssen alle Voraussetzungen erfüllt werden, um die Förderung zu erhalten.

9.10.3 Höhe der förderbaren Kosten

Die förderbaren Kosten ergeben sich wie folgt:²⁸⁶

- Der Basisförderungssatz beträgt höchstens € 950,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche.
- Dieser erhöht sich bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 oder des steiermärkischen Ortsbildgesetzes 1977 auf € 1.300,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche.
- Bei Errichtung eines Passiv- bzw. Niedrigenergiehauses sind weitere Erhöhungen des Basisförderungssatzes dem Informationsblatt „umfassende Sanierung“ des Amtes der steiermärkischen Landesregierung zu entnehmen.
- Bei Errichtung eines Personenaufzuges erhöht sich – sofern die Kosten im Basisförderungssatz keine Deckung finden – der Basisförderungssatz (€ 950,- bzw. € 1.300,-) um die Kosten des Personenaufzuges, maximal jedoch um € 145,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche.
- Die Umsatzsteuer ist kein Bestandteil der förderbaren Kosten.

9.10.4 Art der Förderung

Das Amt der steiermärkischen Landesregierung vergibt die Förderung der „umfassenden Sanierung“ wie folgend beschrieben:²⁸⁷

Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss:

Die Förderung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschusses für die Tilgung von Darlehen (Abstattungskrediten) in der Höhe von 45 % der Annuität.

Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage eines Zinssatzes von 5 % jährlich. Zinsen des Darlehens unter 5 % verringern, und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebendem Institut entsprechend.

Die Laufzeit des Darlehens muss 15 Jahre betragen. Der nicht rückzahlbare Annuitätenzuschuss wird auf die Dauer der Laufzeit gewährt.

²⁸⁶ Vgl. Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. a. a. O. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

²⁸⁷ Vgl. Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. a. a. O. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

Förderungsbeiträge:

Für ökologische und nachhaltige, sowie Baukulturelle Maßnahmen werden Bonuspunkte vergeben. Je Bonuspunkt kann ein nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag von € 7,- pro Quadratmeter geförderte Wohnnutzfläche gewährt werden. Maximal können jedoch 10 Bonuspunkte gefördert werden.

Bonuspunkte für Sanierungsarbeiten an der Außenhülle von Gebäuden können wie folgt erreicht werden:

- Baukulturelle Maßnahmen, wie die Sanierung bestehender Holz-Kastenstockfenster oder Holz-Fensterbalken, sowie denkmalgerechter Sanierung historischer Bauteile und Fassadenelemente, usw.
- Passivhausstandard
- Ökologische Baustoffe
- Sämtliche neu eingebaute Fenster aus Holz, bzw. Holz-Alu
- Sanierung sämtlicher Fenster, Terrassen- und Balkontüren (wenn keine Bonuspunkte für baukulturelle Maßnahmen gewährt werden)
- Die Auflistung weiterer Bonuspunkte befindet sich im Informationsblatt „umfassende Sanierung“²⁸⁸ des Amtes der steiermärkischen Landesregierung.

9.10.5 Hauptmietzins bei Neuvermietung

Die förderungsrechtlichen Bestimmungen haben Vorrang gegenüber den Regelungen des Mietrechtsgesetzes. Denen zufolge darf während des Förderungszeitraums, sprich der Laufzeit der geförderten Darlehen, nur ein kostendeckendes Entgelt vereinbart werden, welches für die Darlehenstilgungen herangezogen wird. Erst nach Ende dieses Zeitraumes können andere Mietzinsbestimmungen zur Anwendung gelangen.²⁸⁹

Bei Vollausschöpfung der Förderung ist lediglich über die Laufzeit ein kostendeckender Mietzins unabhängig vom MRG anzusetzen indem die anteilige Annuität auf 15 Jahre verteilt angesetzt wird. Ebenso darf eine Instandhaltungsrücklage in Form von 0,50€/m² im Mietzins angerechnet werden. Bei bestehendem Wohnraum darf zusätzlich höchstens 1,71€/ m² angesetzt werden, aber nur wenn der Förderungshöchstsatz nicht ausgeschöpft wurde. Dies entspricht dem Kategoriemietzins für brauchbare Wohnungen der Kategorie D.

²⁸⁸ Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung. a. a. O. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

²⁸⁹ Vgl. KOTHBAUER, C; MALLOTH, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. S. 21.

10 Fallbeispiel - Investition in Muster-Zinshaus

Um die gewonnenen Erkenntnisse dieser Arbeit zu verdeutlichen werden anhand eines ausgewählten Zinshauses in Graz mehrere Szenarien theoretisch durchgespielt, um die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Investition in ein gründerzeitliches Zinshaus zu verdeutlichen. Als Muster Zinshaus wurde das Eckhaus in der Parkstraße 9 im Grazer Bezirk Geidorf ausgewählt.

Dieses Objekt ist besonders interessant für eine Bestandsentwicklung, da es schon längere Zeit leer steht, kein Dachboden ausgebaut ist und eine sehr gute Lage aufweist. Ziel dieses Fallbeispiels ist es ohne umfangreiche Untersuchungen mittels diverser Annahmen die wichtigsten Parameter der Immobilieninvestition in gründerzeitliche Zinshäuser darzustellen.

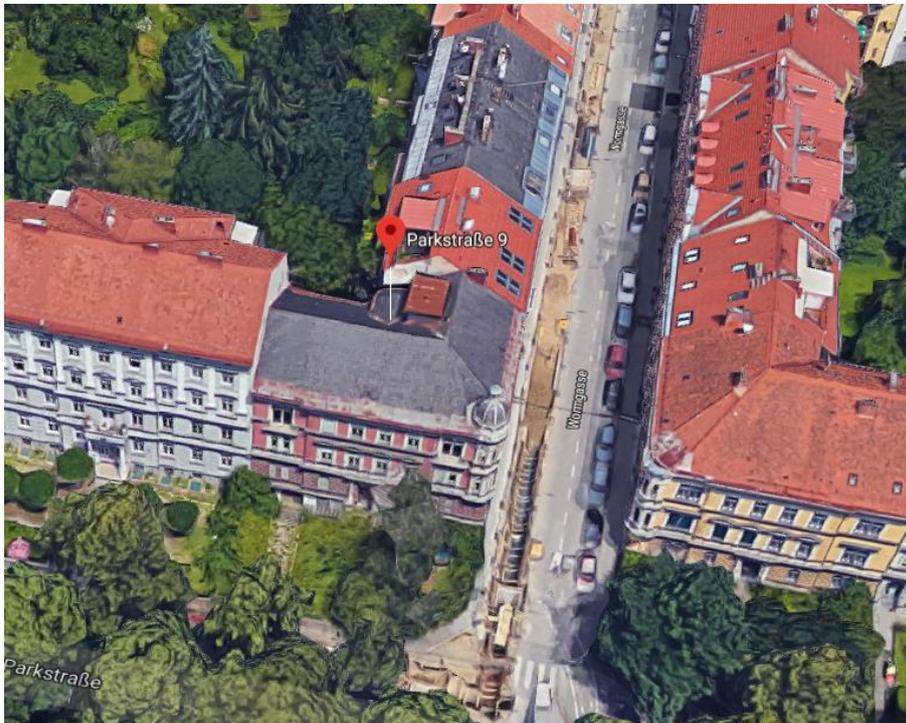


Abbildung 40: 3D Kartenansicht des Gebäudes Parkstraße 9, 8010 Graz²⁹⁰

Das Eckgebäude der Parkstraße 9 ist ein typisches Gründerzeitgebäude im Grazer Bezirk Geidorf. Dieses aktuell schon mehrere Jahre leerstehende Gebäude ist ein ideales Beispiel für einen Zinshaus-Ankauf. Äußerlich betrachtet ist dieses Gebäude noch in einem relativen guten Zustand. Das Dach, die Fassade sowie die Fenster sehen für diesen Gebäudetyp noch recht gut aus. Laut der Online Enzyklopädie über historische Baudenkmäler in Graz, lassen sich folgende Informationen zum Gebäude entnehmen:

²⁹⁰ Google Maps. <https://goo.gl/maps/6rDcmvDpMDT2>, abgerufen am 20.08.2018

„Stattliches, dreigeschossiges, späthistoristisches Eck-Wohnhaus mit polygonalem Eckerker samt Kuppelbekrönung und Laterne, 1888 nach den Plänen von Baumeister Josef Böhm errichtet. Zur Parkstraße orientiertes Rundbogenportal von kannelierten Säulen und geradem Gebälk gerahmt. Balkonerneuerung 1938.“²⁹¹



Abbildung 41: Eckzinshaus Parkstraße 9, 8010 Graz²⁹²

²⁹¹ Parkstraße 9 Baugeschichte: http://www.grazwiki.at/Parkstra%C3%9Fe_9. Datum des Zugriffs: 01.08.17.

²⁹² Foto des Autors, Eckzinshaus Parkstraße 9, 8010 Graz, aufgenommen am 20.05.2018

10.1 Befundaufnahme

Im Folgenden sollen die Abmessungen und Daten dieses Gründerzeithauses aufgenommen werden, um in folgenden Kapiteln Liegenschaftsbewertungen und Rentabilitätsrechnungen durchführen zu können.

Aufgrund fehlender Pläne oder Dokumente des Zinshauses werden anhand der Außenabmessungen die nötigen Flächenkennwerte anhand typischer Nutzflächenkennwerte des Gebäudetyps angenommen. Mithilfe des Kartendienstes GIS Steiermark²⁹³ (Geoinformationssystem) wurden die Abmessungen des Gebäudes ausgemessen um auf relevante Kennzahlen zu schließen.

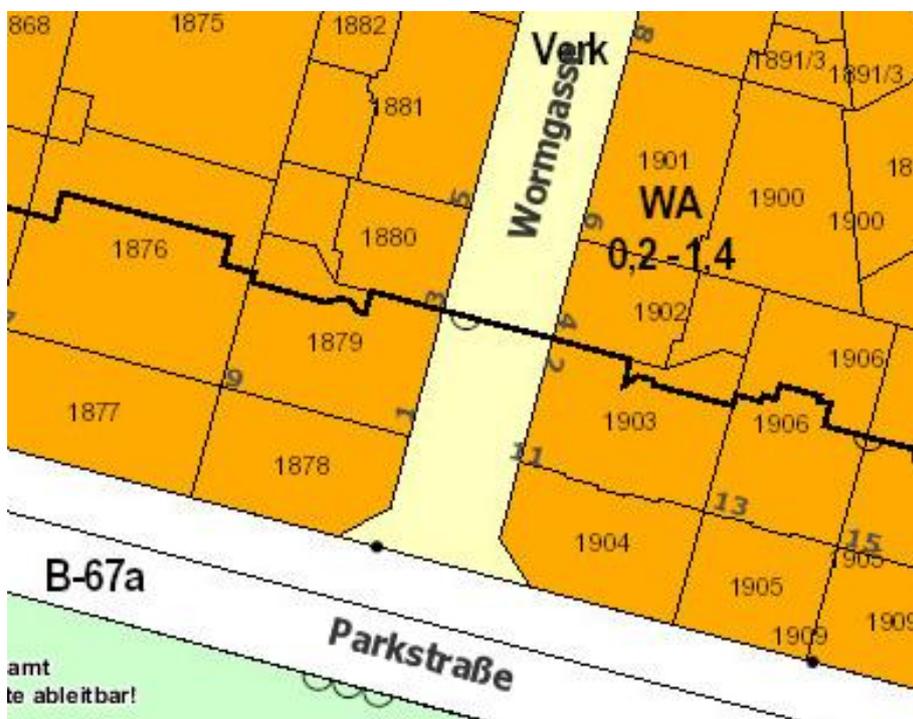


Abbildung 42: Flächenwidmungsplan, allgemeines Wohngebiet ²⁹⁴

Diese Wohngegend ist als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4. Diese Bebauungsdichte kann sich jedoch nach dem neuen Entwurf des Flächenwidmungsplans der Stadt Graz auf 2,0 erhöhen. Dies würde das Potential des Grundstückes enorm erhöhen.

²⁹³ www.gis.steiermark.at

²⁹⁴ Geodaten Graz: https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=flaewi_3&client=core.., abgerufen am 31.07.17

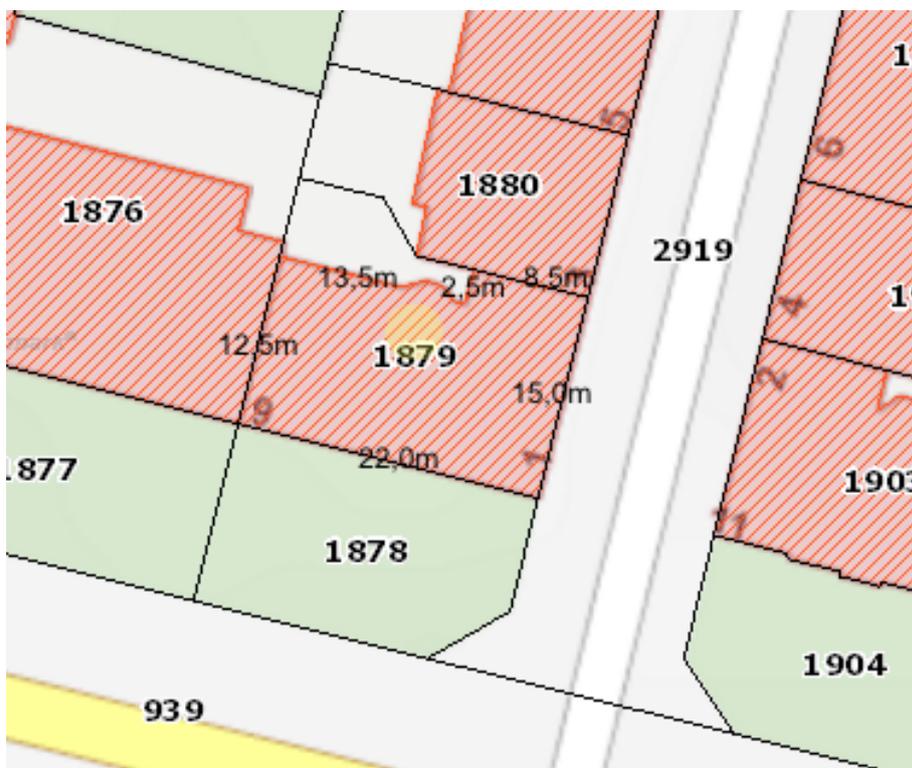


Abbildung 43: Katasterplan Parkstraße 9 (modifiziert) aus GIS Steiermark²⁹⁵



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf EINLAGEZAHL 622
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 9498/2018
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** Al *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1878	Gärten(10)	274	
1879	GST-Fläche	343	
	Bauf.(10)	293	
	Bauf.(20)	50	Parkstraße 9 Wormgasse 1
GESAMTFLÄCHE		617	

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abbildung 44: Grundbuchauszug Liegenschaft Parkstraße 9

Laut Grundbuchauszug der Liegenschaft in Abbildung 44 liegt die Gesamtfläche des Grundstücks bei 617m², davon sind 293m² als Baufläche

²⁹⁵ Digitaler Atlas Steiermark: <http://gis2.stmk.gv.at/atlas2/Lageplan.asp?code=5744525&typ=dop>, abgerufen am 25.07.217

dem Gebäude zugewiesen. Zur Kontrolle wurde unter anderem die Gebäudefläche mit Hilfe des Service der GIS Steiermark abgemessen und in folgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 68: Abmessungen und Flächen Parkstraße 9, 8010 Graz

Abmessungen	Betrag	Einheit
Länge (Parkstraße)		22 m
Breite (Wormgasse)		14,8 m
Trennwand (Wormgasse)		8,5 m
Trennwand (Parkstraße)		12,5 m
Länge Innenhofseite (Parkstraße)		13,5 m
Breite Innenhofseite (Wormgasse)		2,5 m

Grundstück	Betrag	Einheit
Grundstücksfläche Nr.1879	343,00	m ²
Grundstücksfläche Nr.1878	274,00	m ²
Gesamtgrundstücksfläche	617,00	m ²
Gebäudefläche	293,00	m ²
Außenanlagenfläche	324,00	m ²

Flächen Bestand	Betrag	Einheit
Bruttogrundfläche lt. Grundbuch	293,00	m ²
Nutzflächenfaktor Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss	0,70	
Nutzfläche Regelgeschoss (EG. Bis 2.OG)	205,10	m ²
gesamte Bruttogeschossfläche	879,00	m ²
gesamte Nettonutzfläche	615,30	m ²

In Tabelle 68 wurden die Bestandsflächen mithilfe der entnommenen Abmessungen aus den Plänen der GIS Steiermark ermittelt. Aufgrund der Ungenauigkeit der Abmessungen und dem gewählten Nutzflächenfaktor von 0,70 ist von einer Abweichung der tatsächlichen Flächen auszugehen. Zur Plausibilisierung der ermittelten Bruttogeschossfläche in Höhe von 875,55m² wird dieser Wert mit der zulässigen Bebauungsdichte verglichen. Nach Flächenwidmungsplan ist für diese Liegenschaft eine Geschossflächenzahl von 1,4 zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von 628,00m² x 1,4 kommt man auf eine zulässige Bruttogeschossfläche von 879,20m². Die errechnete BGF in Höhe von 875,55 m² liegt damit knapp unter der zulässigen Höhe und wird für folgende Kalkulationen verwendet.

Falls die Baunutzungsverordnungen vorsehen, dass ein Dachgeschoss Ausbau nicht mehr zur Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet wird, wäre es möglich einen Dachbodenausbau durchzuführen. Die GFZ steht in Relation zur Grundstücksgröße und ist die Grenze, bis zu der im Haus Wohnraum geschaffen werden kann.

Da in diesem Fall das Bestandsgebäude jedoch in der Schutzzone 2 laut Grazer Altstadterhaltungsgesetz befindet muss für jegliche Änderung des Erscheinungsbildes ein Gutachten erstellt werden.

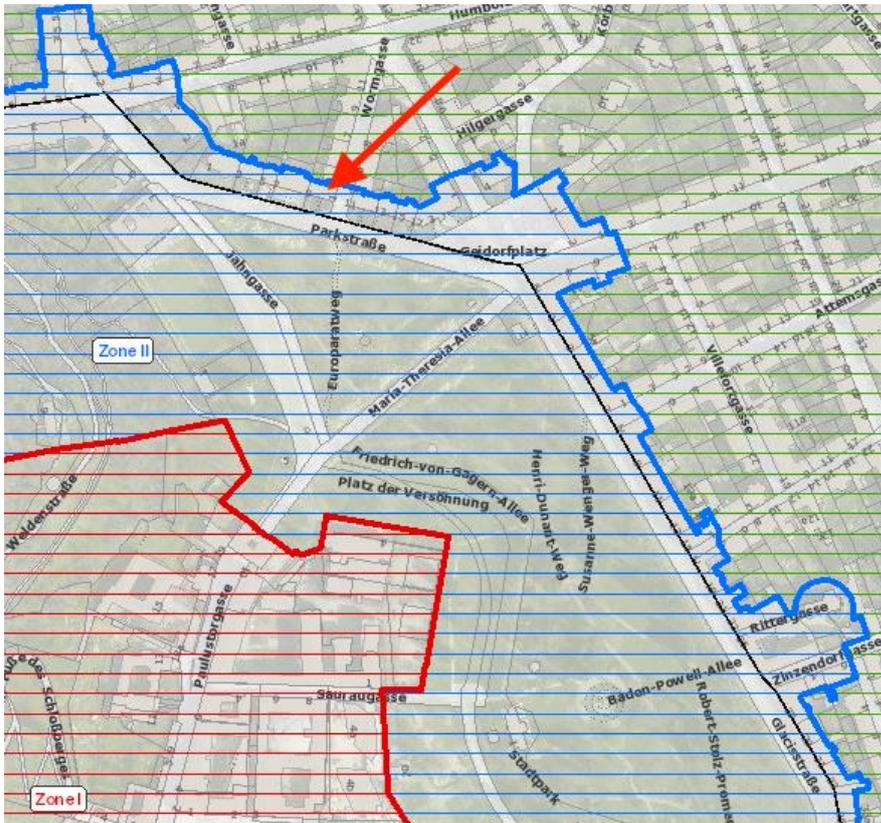


Abbildung 45: Schutzzone Graz, Parkstraße 9²⁹⁶

„Alle baubewilligungs- und anzeigepflichtigen Neu-, Zu- und Umbauten sowie Markisen, Vordächer, Solar- und Antennenanlagen, Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, Abstellflächen und Pergolen, sofern diese in der Schutzzone liegen, benötigen auch eine Bewilligung nach dem GAEG. Der Bewilligungsantrag nach dem Baugesetz gilt auch als Bewilligungsantrag nach dem GAEG. Die Baubehörde hat dafür ein Gutachten der ASVK einzuholen, ob sich

- a) das Bauvorhaben in das äußere Erscheinungsbild einfügt und
- b) bei schutzwürdigen Gebäuden die Charakteristik beeinträchtigt wird.“²⁹⁷

Im Fall eines geplanten Dachgeschossausbaus ist mit Auflagen des Denkmalschutzes zu rechnen.

Zwecks Ermittlung von etwaigen Zu- oder Abschlägen zum zulässigen Richtwertmietzins ist in Abbildung 46 die Lärmbelastung am betrachteten Zinshaus mithilfe der öffentlich zugänglichen Lärmkarte abgefragt worden.²⁹⁸

²⁹⁶ GRAZ, S. D. L.; Graz-Stadtvermessungsamt: Online Karte: Schutzzone - Stadtportal der Landeshauptstadt Graz. https://www.graz.at/cms/beitrag/10295926/8115447/Online_Karte_Schutzzone.html. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

²⁹⁷ STEIERMARK, K.-L.; KULTUR, A.: Gesetzliche Grundlagen. <http://www.kultur.steiermark.at/cms/ziel/129286739/DE/>. Datum des Zugriffs: 19.05.2018.

²⁹⁸ Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus: Lärmkarten. <http://maps.laerminfo.at>. Datum des Zugriffs: 20.05.2018.

Die Lärmbelastung ist nicht nur für das Richtwertsystem, sondern auch generell ein wertbeeinflussender Faktor, da dieser die Wohnqualität der Mietwohnungen maßgebend beeinflusst. Das Zinshaus der Parkstraße 9 liegt an einer stark befahrenen Hauptstraße wodurch ein Lärmpegel von über 75dB auftreten kann. Wie in der Legende aus Abbildung 46 zu entnehmen ist, befindet sich die Liegenschaft damit in der höchsten Kategorie hinsichtlich der Lärmbelastung.



Abbildung 46: Lärmkarte Parkstraße, Graz²⁹⁹

²⁹⁹ Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus: Lärmkarten. a. a. O. Datum des Zugriffs: 20.05.2018.

10.2 Mietzinsermittlungen

10.2.1 Zulässige Mietzinse nach MRG

Die in Kapitel 5.4 beschrieben finden unterschiedliche Mietzinsarten Anwendung in österreichischen Mietzinshäusern zu Gründerzeit. In Tabelle 69 sind die aktuellsten gesetzlich festgelegten Beträge (Stand März 2018) der gängigsten Mietzinsarten für Altbauten in Graz aufgeführt. Bei diesen Beträgen handelt es sich um maximal zulässige Mietzinse je nach Ausstattungskategorie. Für den angemessenen und freien Mietzins wurde der aktuelle Grazer Mietspiegel für Wohnungsmieten herangezogen.

Tabelle 69: Aktuelle Regelungen zur Höhe des Hauptmietzinses je Ausstattungskategorie für Gründerzeitbauten in Graz³⁰⁰

Ausstattungskategorie	A	B	C	D	D unbrauchbar
Richtwertmietzins*	7,70 €	5,78 €	4,33 €	1,80 €	0,90 €
Kategoriemietzins	3,60 €	2,70 €	1,80 €	1,80 €	0,90 €
Mietzins gemäß §45 MRG	2,39 €	1,80 €	1,20 €	1,20 €	0,90 €
Angemessener Zins	Prüfung auf Angemessenheit, ähnlich freiem Mietzins				
Freier Mietzins	Graz durchschnittlich 9,00 €				
Förderrechtlicher Mietzins	kostendeckend, ca. 6 €				

*Der Richtwertmietzins ist ein Basiswert zu dem Zu- und Abschläge vorgenommen werden können, wenn die Wohneinheit bessere bzw. schlechtere Eigenschaften als die gesetzlich definierte Normwohnung hat. (siehe Kapitel 7.6)

Wie in Tabelle 69 ersichtlich ist die Höhe der zulässigen Mietzinse für gründerzeitliche Zinshäuser sehr unterschiedlich. Die größten Unterschiede gibt es beim Kategoriemietzins, der für Altmietverträge angewendet wird, sowie die Differenz zu frei vereinbarte Mietzinse. Der förderrechtliche Mietzins ist stark abhängig von den geförderten Sanierungskosten. Wenn die maximal förderbaren Baukosten von 1350€/m² ausgeschöpft werden und zusammen mit den Finanzierungskosten auf 15 Jahre auf die Miete umgelegt werden, können ca. 6,00 €/m² als Hauptmietzins anfallen. Dabei ist ein Förderungszuschuss in Höhe von 45% der Annuität des Landes Steiermark berücksichtigt.

10.2.2 Freier Mietzins

Um Kennwerte für frei vereinbarte Mietzinse zu erhalten wurde die aktuelle Mietpreisstatistik von „*standard.at*“ für Grazer Wohnungen aus Tabelle 70 herangezogen.

³⁰⁰ Eigene Darstellung

Tabelle 70: Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise in Graz Stand Mai 2018 (Mietpreise inkl. BK und Ust.)³⁰¹

Wohnungen Graz (Durchschnittspreise per m² in €)						
Kategorie		≤50m ²	51-80m ²	81-129m ²	>130m ²	Ø/m ²
Wohnung Kauf		€ 3.466	€ 3.721	€ 4.134	€ 4.227	€ 3.823
Wohnung Miete		€ 14,03	€ 11,74	€ 10,90	€ 11,00	€ 12,04

Der angegebene durchschnittliche Mietpreis von 12,04€/m² versteht sich laut Erhebung inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Mit den durchschnittlichen Betriebskosten laut Statistik Austria für die Steiermark in Höhe von 1,90€/m² inklusive Umsatzsteuer leitet sich der durchschnittliche Nettomietzins wie folgt ab:

<i>Durchschnittsmietpreis in Graz</i>	12,04 €/m ²
<i>Betriebskosten (inkl. Ust.)</i>	-1,90 €/m ²
<i>Umsatzsteuer (10% von HMZ)</i>	-1,20 €/m ²
<i>Durchschnittlicher Nettomietzins in Graz</i>	8,94 €/m²

Analog zur obigen Rechnung sind in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen durchschnittlich folgende Nettomietzinse im Grazer Wohnungsmarkt erzielbar.

Tabelle 71: Durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in Graz

Größe	Nettomiete €/m ²
<50 m ²	10,90 €/m ²
51-80 m ²	8,60 €/m ²
81-129 m ²	7,80 €/m ²
>130 m ²	7,90 €/m ²
Durchschnitt	8,94 €/m²

Gemäß dem Grazer Durchschnitt kann ein freier Mietzins in Höhe von ca. 9,00€ für eine durchschnittliche Wohnung angenommen werden. Da diese Werte den Durchschnitt der jeweiligen Wohnungsgrößen in Graz darstellen, können diese je nach Lage und Ausstattung abweichen. Für Neubauwohnungen in sehr guter Lage kann ggf. bis zu 11,00€/m² angesetzt werden.

³⁰¹ DER STANDARD: Die aktuellen Immobilienpreise für Steiermark. <https://immopreise.at/Steiermark/Wohnung>. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

Ein Gespräch mit einem Immobiliensachverständige³⁰² hat ergeben, dass für eine hochwertige Neubauwohnung in dieser Lage ein Nettomietpreis von 11,00€/m² durchaus realistisch sind und auch in vergleichbaren Neubauprojekten am Immobilienmarkt realisiert werden.

10.2.3 Maximal zulässiger Richtwertmietzins

In diesem Kapitel wird der maximal zulässige Richtwertmietzins nach den gesetzlichen Bestimmungen des MRG für die Wohneinheiten des Muster Zinshauses ermittelt. Es wird exemplarisch für eine fiktive Wohneinheit im 2. Stock mit Balkon der Ausstattungskategorie A in sehr gutem Erhaltungszustand der theoretisch maximal zulässige Richtwertmietzins ermittelt. Dabei wird simuliert, wie hoch der Richtwert laut gesetzlichen Bestimmungen sein darf, nachdem das Muster Zinshaus umfassend saniert wurde.

Diese Ermittlung ist eine Anwendung der „Erfahrungswerte nach allgemeiner Verkehrsauffassung und Erfahrungen des täglichen Lebens“³⁰³ sowie nach den Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG des Magistrats 25 der Stadt Wien.³⁰⁴

Die Auffassung der jeweiligen Zu- und Abschläge kann stark variieren, so dass die angesetzten Werte in dieser Arbeit lediglich als Beispiel und nicht zwingend rechtskonform anzusehen sind. Die wirkliche angemessene Höhe des Mietzinses kann nur gerichtlich durch Sachverständigengutachten festgestellt werden.

Folgende Annahmen für jeweilige Zu- und Abschläge wurden für die fiktive Wohneinheit der Parkstraße 9 getroffen:

- Es wird eine Aufzugsanlage installiert
- Die Wohneinheiten haben eine gemeinsame Wärmeversorgung
- Aufgrund des sanierten Zustandes bei Neuvermietung ist ein Zuschlag von 5% angesetzt

Da das Zinshaus an einer stark befahrenen Straße liegt, wurden 10% für Lärmbeeinträchtigung abgeschlagen (siehe Lärmkarte

Abbildung 46)

- Da die Liegenschaft direkt am Stadtpark liegt, werden 10% aufgrund besonderer Grünlage aufgeschlagen

³⁰² Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

³⁰³ § 16 Abs. 2 MRG

³⁰⁴ MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

- Alle Wohneinheiten werden nach der Modernisierung einen Balkon im Hinterhof haben, 5% Aufschlag
- Die Wohneinheiten werden einen Telefon- und Kabelanschluss, einen Waschmaschinenanschluss und eine Gegensprechanlage haben, sodass in Summe 4% aufgeschlagen werden können

Wie in der folgenden Ermittlung des maximalen Richtwertmietzinses zu sehen ist, kann nach der Modernisierung des Zinshauses für eine Wohneinheit bis zu 12,23€/m² verlangt werden. Diese Ermittlung muss individuell für jede Wohneinheit erfolgen, da die Stockwerkslage sowie die jeweilige Grundrisslösung zu unterschiedlichen Zu- oder Abschlägen führen.

Tabelle 72: Ermittlung maximal zulässiger Richtwertmietzins nach Modernisierung 2.OG

Ermittlung des zulässigen Mietzins						
Wohnung Erdgeschoss Parkstraße 9						
Fläche in m ²						68,37
Ausstattungskategorie						A
Richtwertmietzins /m²						
						€/Monat
ab 1.4.2017						7,70 €
Zu- und Abschläge inkl. etwaigen Lagezuschlag						4,53 €
Hauptmietzins netto pro qm Nutzfläche						12,23 €
Befristung		-25%				9,17 €
Hauptmietzins brutto pro m² Wohnnutzfläche						10,09 €
Ermittlung des Lagezuschlags						
						m ²
Grundstücksfläche						628,00
						€/m ²
Lagezuschlag lt. Gutachter						185,57
Grundkostenanteil (GKA) nach Bundesland						879,20
Zulässige maximale Nettonutzfläche lt. Bauverordnung						856,68
Grundkostenanteil des Gebäudes lt. Sachverständiger (Residualwertverfahren)						856,68
Differenz GKA Bundesland mit GKA aktueller Lage						671,11
Lagezuschlag						2,21
Zuschläge für Ausstattung der Wohnung						
		Baukosten	*Aufteilung nach Karauscheck/Strafella		in %	€/m ²
Zuschläge für Baukostenanteile (Steiermark)		175,22 €	10,43%	0,80 €	verrechenbar	
Aufzugsanlagen	68,04 €	4,05	0,31 €	4,05%	0,31 €	
Gemeinsame Wärmeversorgung	50,23 €	2,99	0,23 €	2,99%	0,23 €	
Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze	7,90 €	0,47	0,04 €			
Schutzräume	27,89 €	1,66	0,13 €			
Trockenräume	9,91 €	0,59	0,05 €			
Gemeinschaftsantenne	4,70 €	0,28	0,02 €			
bautechnische Erschwernisse	6,38 €	0,38	0,03 €			
Erhaltungszustand des Hauses						
von top saniert bis maroder Zustand			10,00% bis -20,00%		5,00%	0,39 €
Stockwerkslage						
unterstes Wohngeschoss unter Niveau			-15,00% bis -30,00%			
unterstes Wohngeschoss niveaugleich straßenseitig			-5,00% bis -15,00%			
unterstes Wohngeschoss niveaugleich hofseitig			bis -10,00%			
unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel) straßenseitig			bis -10,00%			
unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel) hofseitig			bis -5,00%			
ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock			1,50%	1,50%	0,12 €	
ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock - kein Lift			-4,00%			
Lage innerhalb des Stockwerkes						
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm besondere Ruhelage, oder Grünlage			bis -20,00%	-5,00%	0,39 €	
Sonstige Beeinträchtigt. (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)			bis 20,00%	10,00%	0,77 €	
sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)			bis -5,00%			
Lage über Durchfahrt, Durchgang, unter Terrasse oder Flachdach			bis 5,00%	2,50%	0,19 €	
Lage über Durchfahrt, Durchgang, unter Terrasse oder Flachdach			bis -5,00%			
Ausstattung der Wohnung ohne besonderes Entgelt						
Wohnung mit Balkon, Loggia, Terasse			bis 10,00%	5,00%	0,39 €	
Wohnung ohne Kellerabteil			bis -2,50%	-2,50%	0,19 €	
Wohnung mit Dachbodenabteil			bis 2,50%			
Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)			bis 10,00%			



Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung					
Gangkücke		bis	-5,00%		
Kochstelle bei Einzelraumwohnung		bis	-5,00%		
zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum		bis	10,00%		
zusätzliches WC			5,00%		
Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben		bis	-10,00%		
Bad und WC in einem Raum			-2,50%		
Fläche kleiner als 30m ²			10,00%		
Fläche größer als 130m ²			-5,00%		
sehr guter Zustand (neu)			5,00%	2,50%	0,19 €
mäßiger bis sehr schlechter Zustand		-2,50% bis	-30,00%		
für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*			5,00%		
für Vorraum*			2,50%		
für Warmwasseraufbereitungsanlage*			2,50%		
für höherwertigen Parkettboden (z.B. Sternparkett o.ä.)		bis	3,00%		
*Zuschläge nur zulässig, wenn nicht für jeweilige Kategorieinstufung notwendiges Merkmal					
Grundrisslösung					
schlechtere Grundrisslösung		bis	-10,00%		
zentrales Vorzimmer (bei Wohnung ab 100m ²)		bis	3,00%		
Ausstattung über der Normwohnung gem §9 Abs 1 Z 2 MRG					
Investitionsbetrag über Normausstattung in % zu Kat A RMZ		€			
Wohnungsgröße	68,3666667	m ²			
Faktor	0,007362				
Zuschlag für Investition	-	€/m ²			- €
Wenn Berechnung nicht möglich			bis	10,00%	
Wenn Kategorie-Anhebung bei B und C Wohnungen für Mieter zumutbar			je Kategoriestufe		
und mit geringem baulichen Aufwand möglich ist:			bis	10,00%	
Zuschlag für Telefon-,Kabel-, Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage			je	1,00%	4,00% 0,31 €
Summe Zu- und Abschläge exkl. Lagezuschlag				30,04%	2,31 €
Lagezuschlag					2,21 €
Richtwertmietzins netto pro m² Nutzfläche					12,23 €

Nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung des Muster Zinshauses sind nach eigenen Richtwertermittlungen folgende mögliche Mietzinse in Tabelle 73 zusammengefasst.

Tabelle 73: Zulässige Richtwertmietzinse nach Modernisierung

Geschoss	Nutzfläche	Mietzinsart	zulässiger max RW	zulässig mit Befristung	gewählter HMZ
KG	175,80 m ²	RW	10,84	8,13	10,00
EG	205,10 m ²	RW	11,73	8,80	11,00
1.OG	205,10 m ²	RW	12,11	9,08	11,00
2.OG	205,10 m ²	RW	12,23	9,17	11,00
DG	219,75 m ²	frei	-	-	12,00
					11,00 €

Für nachfolgende Rentabilitätsrechnungen wird ein möglicher Hauptmietzins in Höhe von 11,00€/m² für hervorragend modernisierte Wohneinheiten im Muster Zinshauses angenommen höhere Mietzinse sind nach Recherchen des Autors in der aktuellen Marktlage noch nicht erzielbar.

10.3 Ermittlungen des Marktwertes

Ein Einflussfaktor auf die Rentabilität des Immobilien Investments ist nicht ausschließlich der Cashflow, sondern auch der damit zusammenhängende Immobilienwert. In den meisten Fällen, besonders bei Zinshäusern, steht der Marktwert der Immobilie in direktem Zusammenhang mit dem Ertrag und der damit zu erwarteten Bruttorendite des Objektes.

Um die Rentabilität des Zinshaus Investments zu messen, sollte vor dem Ankauf eine Marktwertermittlung durchgeführt werden, um einschätzen zu können welche Preise marktgerecht sind und welche Faktoren den Verkehrswert der Immobilie beeinflussen. Um diesen Fall abzubilden wird in folgenden Kapiteln Markt- bzw. Verkehrswertermittlungen je nach Szenarien des Muster Zinshauses durchgeführt. Dabei wird zunächst der Bodenwert getrennt von der baulichen Anlage, das eigentliche Zinshaus, ermittelt. Anschließend werden mit ausgewählten Einflussparametern verschiedene Szenarien durchgespielt, die maßgebend für den Wert des Muster Zinshauses sind. Dies erleichtert dem Investor das Abschätzen eines marktgerechten Ankaufspreises und kann für Verhandlungen sehr hilfreich sein.

10.3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Für die Ermittlung des Bodenwertes ist es ideal, wenn man Vergleichswerte zur Bewertung heranzieht. Da dies jedoch bei Zinshäusern in dicht bebauten Vierteln kaum möglich ist, kommt meist das Residualwertverfahren zum Einsatz.

Da für das gewählte Objekt ebenso keine ausreichenden Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in vergleichbarer Lage zur Verfügung stehen, kann der Grundstückswert nicht durch ein Vergleichswertverfahren ermittelt werden. In folgenden Berechnungen wird das ertragswertbasierte Residualwertverfahren zur Ermittlung des Grundstückswertes der Liegenschaft angewendet. Dabei werden vom fiktiven Ertragswert einer Immobilie sämtliche Entwicklungskosten inklusive Bauträgergewinn abgezogen, um den maximalen Betrag für den Grundstückskauf zu ermitteln.

Folgende Parameter wurden anhand von Literaturangaben und der Validierung mittels Expertenbefragung angesetzt und in Tabelle 74 angesetzt.

Tabelle 74: Parameter für das Residualwertverfahren des Muster Zinshauses

Parameter	Wert	Bezugsgröße
Nutzflächenfaktor	75%	BGF
Erzielbare Nettomiete im Neubau	11,00€/m ²	Wohnnutzfläche
Kalkulatorische Instandhaltungskosten	7%	von Jahresrohertrag
Nicht umlegbare Betriebskosten	5%	von Jahresrohertrag
Nicht umlegbare Verwaltungskosten	5%	von Jahresrohertrag
Kapitalisierungszinssatz	3,00%	
Durchschnittliche Projektlaufzeit	4 Jahre	Vorlauf-, Planungs- und Bau- und Vermarktungszeit
Abbruchkosten Bauwerk	22 €/m ²	BGF
Erschließungskosten	6€/m ²	BGF
Baukosten Wohnen	1500€/m ²	BGF
Sonstige Baukosten	1%	Bauwerkskosten
Kosten für Unvorhergesehenes (Reserve)	3%	Bauwerkskosten
Baunebenkosten in % von Baukosten	0,1% 2,00% 13,00%	Machbarkeitsstudien Projektmanagement (intern) Sonstige Baunebenkosten
Vermarktungskosten Marketing & Provisionen	5,00%	von Bauwerkskosten
Aktuelle Finanzierungskosten	2,5%	von Bauwerkskosten
Entwicklungsgewinn	10%	von Veräußerungserlös
Notar/Rechtsanwälte/Sonstige	0,25%	Des Grundstückswerts (Residuum inkl. NK)
Grunderwerbssteuer	3,5%	Des Grundstückswerts (Residuum inkl. NK)
Grundbucheintragung	1,1 %	Des Grundstückswerts (Residuum inkl. NK)

In der folgenden Tabelle 75 wird das Residualwertverfahren anhand ÖNORM B 1802-3 durchgeführt. Die Berechnung mit den gewählten Parametern aus Tabelle 74 führen zu einem tragfähigen Liegenschaftswert in Höhe von 565.000€, demnach für die 617,00m² Grundstücksfläche zu einem Bodenwert in Höhe von 899,1€/m².

Laut Befragung eines Sachverständigen³⁰⁵ für Immobilienbewertung in Graz kann der Grundstückswert in den Grazer Bezirken Geidorf oder St. Leonhard 1000€/ m² übersteigen. Der ermittelte Bodenwert in Höhe von 899,1€/m² scheint damit plausibel und denkbar.

Dieser Bodenwert kann nun in folgenden Marktwertermittlungen des Zinshauses angesetzt werden.

³⁰⁵ Vgl. Fachgespräch mit Mag. Harald Gangster, Geschäftsführer der GALA Immobiliengesellschaft mbH, Konsulent für Immobilien, allgemein beideter gerichtlicher Sachverständiger für Immobilien, am 14. August 2017

Tabelle 75: Ermittlung des tragbaren Bodenwertes für Parkstraße 9

Vereinfachte Residualwertberechnung (statisch)										
Bebauungsdichte		1,40								
Verhältnis Brutto / Nettoutzfläche		0,75								
Bewertungsstichtag										01.06.2018
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös										
Nutzungskategorie	BGF m²	vermietb. Fläche m²	Stellplätze Stück	Miete €/m²/m	Mieterlöse Stpl. €/m²/Stpl.	Erträge Flächen pro Jahr	Erträge Stellplätze pro Jahr	Summe Erträge		
Wohnen	864	648		11,00	-	85.516		85.516		
Stellplatz Garage	-	-	-	-	80,00			-		
Summe	864	648	-	-	-				Jahresrohertrag	85.516
Berechnung fiktiver Veräußerungserlös										
Bewirtschaftungskosten (bezogen auf die Roherträge)										
	Kalkulatorische Instandhaltungskosten			6,93 €/m² BGF/a	9,24 €/m² verm. Fl./a	7,00%	-	5.986		
	Mietausfallwagnis (in ARY enthalten)						-	-		
	Nicht umlegbare Betriebskosten			1,80 €/m²/m	13.993,56	5,00%	-	700		
	Nicht umlegbare Verwaltungskosten			2,90 €/m²/m	22.545,18	5,00%	-	1.127		
	Struktureller Leerstand					0,00%	-	-		
Jahresreinertrag				Bewikos in %: 10,06%				77.703		
Kapitalisierungszinssatz (All Risk Yield)										
Sonstige Zu- und Abschläge als Barwert										
Fiktiver Veräußerungserlös										
2.590.104										
Projektplan / Zeitplan										
	Jahre	Start [Monate]	Ende [Monate]	bewertet zum			06/2018	Jahre bis Ende der Phase		
Vorlaufzeit	0,50	1	6				11/2018	0,50		
Planungsphase	0,50	7	12	Baubeginn somit: 6/2019			06/2019	1,00		
Bauzeit inkl. Vermarktung	2,50	13	42	Fertigstellung somit: 11/2021			11/2021	2,50		
Ableitung Gesamtinvestitionskosten										
Grundstücksaufbereitungskosten										
	Fläche		€/m²							
Abbruchkosten Bauwerke	864		22		19.004					
Erschließungskosten	864		6		5.183					
Sonstiges	-		-		-					
24.186										
Baukosten										
	BGF	€/m²		Stück	€/Stk.					
Wohnen	864	1.500		-	1.295.700					
Stellplatz Garage	-	-		-	-		1.295.700			
Sonstige Baukosten	1,00% der Bauwerkskosten				12.957					
Kosten für Unvorhergesehenes	3,00% der Bauwerkskosten				38.871					
51.828										
1.371.714										
Baunebenkosten										
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten	0,10% der Baukosten				1.372					
Projektmanagement (intern)	2,00% der Baukosten				27.434					
Sonstige Baunebenkosten (extern)	13,00% der Baukosten				178.323					
207.129										
1.578.843										
Vermarktungskosten										
Marketing & Sonstiges	1% Prozent von Bauwerkskosten				15.788					
Vermietungsprovision	4% Prozent von Bauwerkskosten				63.154					
78.942										
1.657.785										
Finanzierungskosten auf Baukosten										
Zinssatz Finanzierung	2,50%									
Zeitraum Finanzierung der Baukosten	1,50 Jahre									
Finanzierung auf Baukostenanteil	50,00% (linear verteilt)				31.277					
31.277										
1.689.062										
Entwicklungsgewinn										
	10,00% in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös				259.010					
	alternativ 0,00% in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanzierung)				0					
259.010										
Gesamtinvestitionskosten										
1.948.073										
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau										
Ermittlung des Residuums										
Fiktiver Veräußerungserlös										
2.590.104										
Gesamtinvestitionskosten										
1.948.073										
Residuum am Ende der Projektlaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung										
642.031										
Abzinsung										
Finanzierungskosten	2,50%									
Projektlaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	4,00				60.383					
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten										
581.649										
Erwerbsnebenkosten										
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige	0,25%									
Grunderwerbssteuer	3,50%									
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%									
26.905										
Tragfähiger Liegenschaftswert										
554.744										
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt										
-										
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft										
555.000										
Grundstücksfäche										
617 m²				je m² Grundstück [EUR]		899,1				
				Bodenwertanteil je m² Nutzfläche [EUR]		856,7				

Der Bodenwert kann sich bei Erhöhung der Baudichte auf 2,0 nach den Entwürfen des neuen Flächenwidmungsplans der Stadt Graz³⁰⁶ enorm erhöhen. In der fiktiven Betrachtung des statischen Residualwertverfahrens, würde der Wert anhand der Anhebung der Bebauungsdichte von 1,4 auf 2,0 von 899,10€/m² auf 1285,00€/m² steigen. Dies wäre ein fiktiver Wertzuwachs des Grundstücks in Höhe von 242.000,00€!

Da dieses Gebäude sich jedoch in der Schutzzone 2 des Grazer Stadterhaltungsgesetzes befindet und damit den Auflagen des Denkmalschutzes unterliegt, ist ein Abriss des Gebäudes zur Potentialausschöpfung des Grundstücks unwahrscheinlich. Lediglich eine Nachverdichtung in Form von Kellergeschoss- und Dachgeschossausbaus kann der Ausschöpfung des Potentials dienen.

10.3.2 Annahmen zur Marktwertermittlung

Anhand folgender Annahmen zu den maßgebenden Parametern der Ertragswertermittlung werden für verschiedene Zustände des Zinshauses und unterschiedliche Mietzinsszenarien Marktwertermittlungen durchgeführt.

Tabelle 76: Parameter zur Marktwertermittlung des Zinshauses

Parameter	Ansatz	Begründung
Zustand des Zinshauses	gut	Annahme
Kapitalisierungszinssatz Zustand Neubau	3,00%	Zinssatz für vergleichbare Neubauprojekte lt. Empfehlung lt. SV ³⁰⁷
Kapitalisierungszinssatz Zustand Altbau	3,50%	BAR Vergleichswert für ähnliches Zinshaus, siehe Tabelle 51
Restnutzungsdauer	70 Jahre	Empfehlung lt. SV ³⁰⁸ , wenn keine substantiellen Schäden vorhanden. Hoher Instandhaltungssatz mach höhere RND vertretbar
Instandhaltungskosten	17,67 €/m ²	Mittelwert für guten Zustand nach <i>Malloth/Stocker</i> , siehe Tabelle 60 in Kapitel 9.5.1.3
Betriebskosten	2,00 €/m ²	Durchschnitt lt. Statistik Austria, siehe Tabelle 56
Mietausfallwagnis	2,00 %	Wohnobjekt, sehr gute Lage lt. Tabelle 62
Nicht umlegbare Verwaltungskosten	2,14 €/m ²	Abhängig von Zinshausgröße, Ansatz von <i>Wegerer/Steppan</i> , siehe Tabelle 61
Leerstandskosten	0,48 €/m ²	Mietausfall x Betriebskosten
Mietzins	5,50-11,00 €/m ²	Abhängig von Modernisierung und Altmietverträgen

³⁰⁶ GRAZ, S. D. L.; KONRAD, O.: 4.0 Flächenwidmungsplan - Stadtportal der Landeshauptstadt Graz. <https://www.graz.at/cms/beitrag/10084441/7758072/Flaechenwidmungsplan.html>. Datum des Zugriffs: 11.08.2018.

³⁰⁷ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

³⁰⁸ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

Bodenwert	899,1 €/m ²	Siehe Ermittlung Tabelle 75
-----------	------------------------	-----------------------------

Der Kapitalisierungszinssatz wurde mit 3,50% für den Altbau Zustand angesetzt. Dieser Zinssatz wurde aufgrund der Bruttoanfangsrendite von 3,50% einer vergleichbaren Zinshaustransaktion in unmittelbarer Nähe gewählt (siehe Tabelle 51). Der Zinssatz spiegelt die sehr gute Lage des Zinshauses wider und liegt damit genau in der empfohlenen Bandbreite von 2,00 bis 4,00% für Wohnliegenschaften in sehr guter Lage nach der Veröffentlichung in der Verbandszeitschrift „Sachverständige“ (siehe Kapitel 2.3.1).³⁰⁹ Für die Marktwertermittlung kann nach Auffassung des Sachverständigen Hillinger³¹⁰ eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für gut erhaltene Zinshäuser in Höhe von 70 Jahren angesetzt werden. .

10.3.3 Mietzinsszenarios Muster-Zinshaus

Nach Statistik von *Friedl*³¹¹ werden exemplarisch für das Muster Zinshaus Bestandsmietverhältnisse simuliert. Dabei wurde die Wohnnutzfläche des Zinshauses prozentual mit der Häufigkeit der Mietzinsarten und Ausstattungskategorien aufgeteilt. Dadurch erhält man eine exemplarische Mietzinsliste für das Muster-Zinshaus.

Tabelle 77: Bestandsmietverhältnisse Muster Zinshaus nach Studie von *Friedl*

Wohnnutzfläche Muster Zinshaus		615,30 m ²
Mietzinsart	% WNFL	WNFL
Angemessener Zins	22,60%	138,31 m ²
Richtwertmietzins	44,60%	272,95 m ²
Kategorie D-brauchbar	4,80%	29,38 m ²
Kategorie D-unbrauchbar	2,90%	17,75 m ²
Friedenskrone/§45 MRG	9,20%	56,30 m ²
Kategoriemietzins	8,90%	54,47 m ²
Freier Mietzins	4,70%	28,76 m ²
förderungsrechtlicher Hauptmietzins	2,30%	14,08 m ²
Ausstattungskategorie		
Kategorie A	73,90%	452,27 m ²
Kategorie B	11,70%	93,95 m ²
Kategorie C	8,40%	67,45 m ²
Kategorie D	2,70%	21,68 m ²
Kategorie D unbrauchbar	3,30%	26,50 m ²

³⁰⁹ Hauptverband der allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE. S. 91.

³¹⁰ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

³¹¹ FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser

Der förderrechtliche Mietzins findet keine Beachtung in der Simulation, da dieser meist in sämtlichen Wohneinheiten anzuwenden ist, da das Zinshaus mittels Förderungen meist komplett saniert wird. Die Kategorie D brauchbar und Kategorie D unbrauchbar werden zusammengefasst, da ohnehin der gleiche Mietzins anzuwenden ist. Anhand der Aufteilungen der Mietzinsarten und der Kategoriemerkmale auf die Wohnfläche des Zinshauses ist eine Tabelle 78 nun eine repräsentative Mietzinsliste für ein durchschnittliches Zinshaus simuliert worden.

Tabelle 78: Mietzinsliste Muster Zinshaus

Mietzinsliste Muster-Zinshaus					
TOP	Mietzinsart	Kategorie	WNFL	€/m ²	HMZ/Monat
1	angemessener Mietzins	A	69,53 m ²	8,10 €/m ²	563,18 €
2	angemessener Mietzins	A	69,53 m ²	8,10 €/m ²	563,18 €
3	Richtwertmietzins	A	101,17 m ²	6,10 €/m ²	617,17 €
4	Richtwertmietzins	A	101,17 m ²	6,50 €/m ²	657,63 €
5	Richtwertmietzins	B	71,99 m ²	4,58 €/m ²	329,35 €
6	Kategorie D unbrauchbar	D	47,38 m ²	0,90 €/m ²	42,64 €
7	Mietzins gemäß §45 MRG	C	56,61 m ²	1,20 €/m ²	67,93 €
8	Kategoriemietzins	A	54,76 m ²	3,60 €/m ²	197,14 €
9	freier Mietzins	A	43,07 m ²	8,00 €/m ²	344,57 €
Summe			615,30 m²	5,50 €/m²	3.382,80 €

Die Wahl der Mietzinshöhe hat sich an der Mietzinsliste der Vergleichstransaktion (Kapitel 9.2), sowie an den Mietzinsbestimmungen orientiert. Der durchschnittliche Mietzins des Muster-Zinshauses ist gleich damit dem Durchschnittsmietzins für Altbauten vor 1945 laut Statistik Austria³¹² für Wohnungen der Ausstattungskategorie A und ist als repräsentativ für gründerzeitliche Zinshäuser anzusehen.

In folgender Tabelle 79 wird der Marktwert mittels Ertragswertverfahren ermittelt, dabei sind maßgebende Parameter die in vorigen Kapiteln erörtert wurden in Gelb markiert.

Wie in der Ertragswertermittlung zu sehen ist, schmälern die Bewirtschaftungskosten den schon ohnehin geringen Jahresrohertrag um fast 35%. Dies führt dazu, dass die bauliche Anlage lediglich ein Drittel des Wertes der gesamten Liegenschaft ausmacht.

Der geringe Wert des Gebäudes ist auf den niedrigen Mietertrag und den vergleichsweise hohen Bewirtschaftungskosten zurückzuführen. Daher wird in folgenden Kapiteln der Einfluss dieser beiden Faktoren auf den Marktwert der Immobilie genauer untersucht.

³¹² Tabelle 56: Durchschnittliche Wohnkosten nach Ausstattungskategorie und Bauperiode

Tabelle 79: Ertragswertermittlung nach Mietzinsliste Muster-Zinshaus

Etragswert Muster-Zinshaus					
Bodenwert					
	m ²	€ / m ²			
	617,00	899,10			554.743,77 €
Bauwert					
m ²					
Jahresrohertrag					
EG-1.OG	NFL:	615,30	5,50	p.M.	3.382,80 €
				p.a.	40.593,63 €
Bewirtschaftungskosten					
	% Rohertrag				-34,86%
A) Erhaltung & Reparatur					
	% Rohertrag				-26,19%
Zustandsskala nach <i>Malloth/Stocker</i>					
			gut		
gewöhnliche Herstellkosten	2033,01 €/m ²		17,28 €/m ²	p.a.	
Prozent von Herstellkosten			0,85%		10.632,76 €
B) Nicht umlegbare Verwaltungskosten					
	% Rohertrag				-5,94%
			-2,14 €/m ²		
Steuerberater		-	400,00 € /pro Haus p.a.	-	400,00 €
Abgebeprovision (Makler)		-	700,00 € je 1000m ² p.a.	-	430,71 €
Überprüfung vor Neuvermietung					
(2-3 Mieterwechsel je 1000m ² Haus und Jahr) = 2x200€		-	500,00 € je 1000m ² p.a.	-	1.250,00 €
Schlichtungsverfahren		-	200,00 € je 1000m ² p.a.	-	123,06 €
Anwaltskosten		-	300,00 € je 1000m ² p.a.	-	184,59 €
Sonstige Verwaltungskosten					
(Grundbuch, Meldeabfragen, Bauverhandlung, Firmenbuch...)-		-	35,00 € je 1000m ² p.a.	-	21,54 €
C) Mietausfallwagnis					
	% Rohertrag				-2,00%
Betriebskosten Vorschreibung inkl. 10% Ust.			2,00 €/m ²	p.M.	
Mietzins			-2,00%	der Vorschreibung-	811,87 €
D) Leerstandskosten					
	% Rohertrag				-0,73%
Leerstandsrate Wohnungen 2% , Gewerbe 8%			2,00%	der Gesamt NFL	
Entfall Betriebskosten (BKxNFLxLeerstandsrate) x12 Monate		-	2,00 € /m ² p.M.	-	295,34 €
				p.a.	-14.149,87 €
					-23,00 €/m²
Reinertrag					
Jahresrohertrag					40.593,63 €
Bodenverzinsung		3,50%			- 19.416,03 €
Bewirtschaftungskosten					- 14.149,87 €
				p.a.	7.027,72 €
Etragswert der baulichen Anlagen					
Restnutzungsdauer		70 Jahre			
Kapitalisierungszinssatz		3,50%			
Vervielfältiger		26,00			
					182.723,64 €
Etragswert der Liegenschaft					
zzgl. Bodenwert					554.743,77 €
Etragswert baulicher Anlage					182.723,64 €
					737.467,40 €
			je m ² NFL		1199,4 €/m ²
Etragswert der Liegenschaft					
		gerundet			738.000,00 €
			je m ² NFL		1200,0 €/m²

10.3.4 Einfluss von Bestandsmietverträgen auf den Ertragswert

In diesem Kapitel wird verdeutlicht wie hoch der Einfluss des durchschnittlichen Mietzinses auf den Ertragswert der Liegenschaft ist. Dafür wurden vier verschiedene Szenarien in Tabelle 80 zusammengefasst. Es wurde dabei berücksichtigt, dass ein hoher Mietzins im Grazer Wohnungsmarkt nur erzielbar ist, wenn der Erhaltungszustand des Zinshauses bzw. der Wohneinheiten dementsprechend gut ist. Daher wurde bei der Ertragswertermittlung einem höheren Mietzins ein besserer Erhaltungszustand und damit ein

Tabelle 80: Annahme des Mietzinses je Erhaltungszustand

Quelle	Mietzins (netto)	Erhaltungszustand	Instandhaltung
Musterzinshaus Altmietler (Statistiken)	5,50 €/m ²	abgenutzt	22,36 €/m ²
Richtwert Steiermark	7,70 €/m ²	durchschnittlich	20,33 €/m ²
Durchschnitt Graz	9,00 €/m ²	gut	14,23 €/m ²
Spitzenmiete Graz	11,00 €/m ²	Sehr gut	10,17 €/m ²

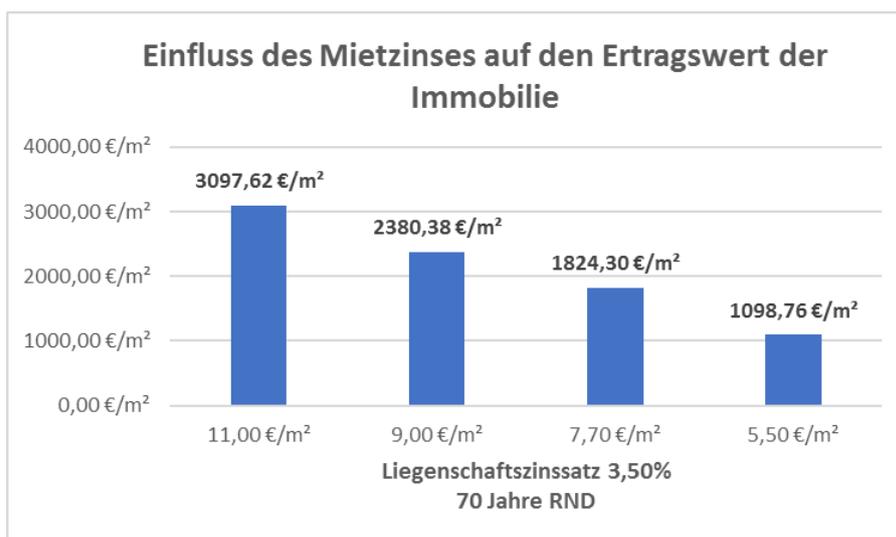


Abbildung 47: Einfluss des Mietzinses auf den Ertragswert der Immobilie

Wie in Abbildung 47 zu sehen, ist der Wert eines abgenutzten Zinshauses mit alten Bestandsmietverträgen, hier repräsentativ mit 5,50€/m² dargestellt, lediglich ein Drittel wert, als ein sehr gut hergerichtetes Zinshaus mit einer Spitzenmiete von 11,00 €/m². Dabei ist allerdings zu bedenken, dass die Spitzenmiete nur mit einem hochwertig sanierten und modernisierten Zinshaus möglich ist. Um diesen Zustand zu erreichen sind Investitionskosten³¹³ meist über 1000€/m² oder sogar bis zu den gewöhnlichen Herstellkosten notwendig.

³¹³ Siehe Tabelle 17: Kostenkennwerte Zinshaus Sanierung

10.3.1 Potentiale durch Neuvermietung und Kategorieanhebung

Wie im vorigen Kapitel beschrieben haben die Altmietverträge eines Zinshauses einen enormen Einfluss auf den Marktwert der Immobilie. Da die Bestandsmietverträge mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit nicht über die gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer durch einen natürlichen Mieterwechsel aufrecht bleiben, ist mit einer Neuvermietung zu rechnen. Mithilfe der Ermittlung eines nachhaltigen Mietzinses können Mietverhältnisse die unterhalb der üblichen Marktmiete liegen und die anschließende Neuvermietung in zwei Perioden bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Tabelle 81 zeigt die möglichen Mietzinse der Wohneinheiten des Muster-Zinshauses bei einer Neuvermietung. Dabei wurden die durchschnittlichen Nettomieten, die je Wohnungsgröße in Graz erzielbar sind herangezogen und wenn es die Mietzinsbestimmung zulässt angewendet.

Tabelle 81: Mietzinsliste Muster-Zinshaus Neuvermietung

Neuvermietung ohne Kategorieanhebung					
TOP	Mietzinsart	Kategorie	WNFL	€/m ²	HMZ/Monat
1	angemessener Mietzins	A	69,53 m ²	8,60 €/m ²	597,95 €
2	angemessener Mietzins	A	69,53 m ²	8,60 €/m ²	597,95 €
3	Richtwertmietzins	A	101,17 m ²	7,90 €/m ²	799,28 €
4	Richtwertmietzins	A	101,17 m ²	7,90 €/m ²	799,28 €
5	Richtwertmietzins	B	71,99 m ²	4,30 €/m ²	309,56 €
6	Kategorie D Mietzins	D	47,38 m ²	0,90 €/m ²	42,64 €
7	Richtwertmietzins	C	56,61 m ²	4,30 €/m ²	243,41 €
8	Richtwertmietzins	A	54,76 m ²	8,60 €/m ²	470,95 €
9	freier Mietzins	A	43,07 m ²	10,90 €/m ²	469,47 €
Summe			615,30 m²	7,04 €/m²	4.330,49 €

Das Potential einer Neuvermietung ohne Kategorieanhebungen, sprich Verbesserungen der Wohnungen hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale, beträgt 1,54 €/m². Dies entspricht einer Ertragssteigerung von 28%.

In diesem Beispiel wird mit dem angenommenen Mietzins-Szenario des Muster-Zinshauses mit einer durchschnittlichen Bestandsfreiwerdung von 15 Jahren (Durchschnitt lt. Statistik Austria, siehe *Tabelle 3: Durchschnittliche Mietdauer Österreich* WIFO-Berechnungen) das Potential einer Neuvermietung verdeutlicht.

Tabelle 82 gewichtet den derzeitigen Hauptmietzins des Musterzinshauses mit 15 Jahren gegenüber dem erzielbaren Hauptmietzins bei Neuvermietung mit den restlichen 55 Jahren der gewählten Restnutzungsdauer in Höhe von 70 Jahren. Dies führt zu einem nachhaltig erzielbaren Hauptmietzins von 6,71 €/m².

Tabelle 82: Ermittlung eines nachhaltigen Mietzinses des Muster-Zinshauses

Mietzins	Kategorie D unbrauchbar	Mietzins gemäß §45 MRG	angemessener Mietzinse	freier Mietzins	Richtwert- mietzins	Gewichtung	RND
Derzeit erzielter Hauptmietzins	0,90 €/m ²	1,20 €/m ²	8,10 €/m ²	8,00 €/m ²	6,10 €/m ²	21%	15 Jahre
Erzielbarer Hauptmietzins bei Neuvermietung	0,90 €/m ²	8,60 €/m ²	8,60 €/m ²	10,90 €/m ²	7,90 €/m ²	79%	55 Jahre
Nachhaltiger Hauptmietzins	0,90 €/m²	7,01 €/m²	8,49 €/m²	10,28 €/m²	7,51 €/m²	100%	70 Jahre
Durchschnitt	6,71 €/m²						

Wie in der Mietzinsliste ersichtlich, haben die Ausstattungskategorien ebenfalls einen starken Einfluss auf die Miethöhe. Daher wird im nächsten Szenario angenommen, dass bei einer Neuvermietung (Durchschnitt 15 Jahre) die Wohneinheit durch Baumaßnahmen in der Ausstattungskategorie angehoben wird. Die Möglichkeiten der Kategorie Anhebung sind im Kapitel 7.4.1 „Ausstattungskategorien“ zu entnehmen.

Tabelle 83: Mietzinsliste Muster-Zinshaus Neuvermietung mit Kategorieanhebung

Neuvermietung mit Kategorieanhebung					
TOP	Mietzinsart	Kategorie	WNFL	€/m ²	HMZ/Monat
1	angemessener Mietzins	A	69,53 m ²	8,49 €/m ²	590,50 €
2	angemessener Mietzins	A	69,53 m ²	8,49 €/m ²	590,50 €
3	Richtwertmietzins	A	101,17 m ²	7,90 €/m ²	799,28 €
4	Richtwertmietzins	A	101,17 m ²	7,90 €/m ²	799,28 €
5	Richtwertmietzins	A	71,99 m ²	7,90 €/m ²	568,72 €
6	Richtwertmietzins	A	47,38 m ²	7,90 €/m ²	374,29 €
7	Richtwertmietzins	A	56,61 m ²	7,90 €/m ²	447,20 €
8	Richtwertmietzins	A	54,76 m ²	7,90 €/m ²	432,62 €
9	freier Mietzins	A	43,07 m ²	10,30 €/m ²	443,63 €
Summe			615,30 m²	8,20 €/m²	5.046,01 €

Bei einer durchschnittlichen Bestandsfreiwerdung von 15 Jahren, der marktgerechten Neuvermietung und der Kategorieanhebung der schlechter ausgestatteten Wohneinheiten beträgt der nachhaltige Hauptmietzins des Muster Zinshauses 8,20€/m².

Tabelle 84: Zusammenfassung der möglichen Hauptmietzinse und Ertragswerte

	Hauptmietzins	Ertragswert
Mietzinsliste Muster-Zinshaus	5,50 €/m ²	1200,00 €/m ²
Neuvermietung nach durchschnittl. 15 Jahren	6,71 €/m ²	1610,00 €/m ²
Direkte Neuvermietung ohne Kategorieanhebung	7,04 €/m ²	1710,00 €/m ²
Neuvermietung nach durchschnittl. 15 Jahren mit Kategorieanhebung	8,20 €/m ²	2060,00 €/m ²
Direkte Neuvermietung mit Kategorieanhebung	8,71 €/m ²	2220,00 €/m ²

Wie in Ertragswerte nach Mietpotential des Muster-Zinshauses Abbildung 48 ersichtlich kann sich der Ertragswert des Muster-Zinshauses durch zukünftige Neuvermietung und Kategorieanhebung um ca. 66% steigern. Ausschlaggebend ist dabei der Ansatz zum Zeitpunkt der durchschnittlichen Bestandsfreierwerdung.

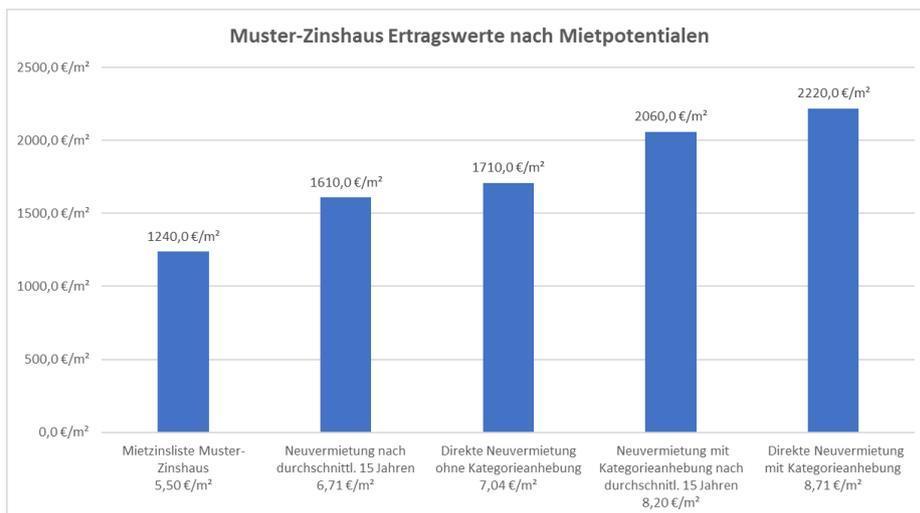


Abbildung 48: Ertragswerte nach Mietpotential des Muster-Zinshauses

10.3.2 Einfluss des Erhaltungszustands auf den Ertragswert

Der Ansatz von Malloth/Stocker³¹⁴ der in Tabelle 59 dargestellt ist, gibt je nach Erhaltungszustand des Zinshauses eine Bandbreite von Instandhaltungskosten an. Diese wurden auf die aktuellen gewöhnlichen Herstellkosten angepasst und Durchschnittswerte gebildet. In Tabelle 85 sind die Abstufungen von 0,4% bis 1,5% der aktuellen Herstellkosten für Zinshäuser aufgeschlüsselt.

Tabelle 85: Instandhaltungskosten nach Erhaltungszustand

Instandhaltungskosten je Zustand des Zinshauses			
gewöhnliche Herstellkosten Zinshaus nach Malloth/Stocker			
1858,33 €/m²	exkl. Ust.	BPI 2014,I	
2033,01 €/m²	exkl. Ust.	BPI 2018,I	
Zustandsskala	% der Herstellkosten		Durchschnitt
Sehr gut	0,40%	8,13 €/m²	10,17 €/m²
	0,60%	12,20 €/m²	
Gut	0,70%	14,23 €/m²	17,28 €/m²
	1,00%	20,33 €/m²	
durchschnittlich abgenutzt	1,10%	22,36 €/m²	26,43 €/m²
	1,50%	30,50 €/m²	

³¹⁴ MALLOTH, T; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: Sven Bienert/Margret Funk (Hrsg.)

Wie stark die tatsächlichen Instandhaltungskosten den Ertragswert des Musterzinshauses bei Annahme einer kompletten Vermietung zum steiermärkischen Richtwertmietzins in Höhe von 7,70€/m² über eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,50% beeinflussen, zeigt Tabelle 86.

Tabelle 86: Ertragswerte je Zustand und Instandhaltungskosten

Zustandsskala	HMZ	Instandhaltung	% Rohertrag	Ertragswert
Sehr gut	7,70 €/m ²	10,17 €/m ²	-11,00%	2090,04 €/m ²
Gut	7,70 €/m ²	14,23 €/m ²	-20,84%	1984,40 €/m ²
Gut/durchschnittlich	7,70 €/m ²	20,33 €/m ²	-27,44%	1825,13 €/m ²
durchschnittlich abgenutzt	7,70 €/m ²	26,43 €/m ²	-34,04%	1665,85 €/m ²

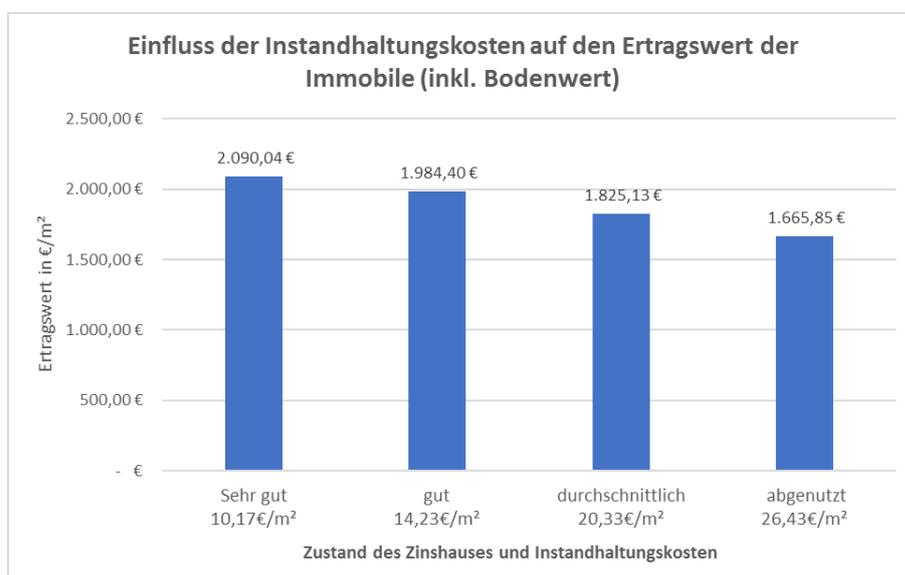


Abbildung 49: Ertragswerte je Zustand und Instandhaltungskosten

Hier wird das Bewirtschaftungsrisiko in Abhängigkeit des Gebäudezustandes deutlich. Wie in der Befragung des Experten der GRAWE deutlich wurde, werden für die Bewirtschaftungskosten 30€/m² für gründerzeitliche Zinshäuser angesetzt, dabei macht die Instandhaltung einen wesentlichen Teil aus. Dies ist stimmig mit dem Ansatz nach *Malloth/Stocker*, die für Zinshäuser mit einem guten oder durchschnittlichen Zustand einen Erhaltungssatz von 1,00% bis 1,10% der Herstellkosten, dementsprechend ca. 20,00 bis 22,00€/m² vorschlagen.

10.3.3 Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Faktoren

Für das Musterzinshaus wird angenommen, dass sich die erzielbare Miete der Wohneinheiten in Abhängigkeit vom Zustand des Zinshauses ist. Je höher die Qualität und Zustand des Zinshauses, desto höher die erzielbare Miete. Im Umkehrschluss ist beispielsweise bei einem Zinshaus mit Altmietern, die im Durchschnitt nur 5,50€/m² zahlen anzunehmen, dass

der Zustand des Zinshauses dementsprechend abgenutzt ist, da Investitionen durch die langen Bestandsmieter ausbleiben und Einnahmen für Sanierungen fehlen. Die Tabelle 87 gibt eine Übersicht über vier Erhaltungszustände, die unterschiedliche Instandhaltungskosten repräsentieren (siehe Tabelle 86). Dementsprechend wurden passende Mietzinse in Abhängigkeit des Zustandes zugeordnet (siehe Tabelle 80). Je nach Marktlage kann mithilfe der Tabelle 87 nun mit unterschiedlichen Liegenschaftszinssätzen und dazugehöriger wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der Ertragswert pro Quadratmeter vermietbarer Wohnnutzfläche je Szenario abgelesen werden.

Tabelle 87: Ertragswerte in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz und Zustand des Zinshauses

Ertragswerte in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz und Zustand des Zinshauses						
Zinssatz	RND	Vervielfältiger	Ertragswert			
			sehr gut	gut	durchschnittl.	abgenutzt
			11,00 €/m ²	9,00 €/m ²	7,70 €/m ²	5,50 €/m ²
3,50%	60,00	24,94	3008,46 €/m ²	2320,33 €/m ²	1786,84 €/m ²	1217,54 €/m ²
	70,00	26,00	3097,62 €/m ²	2380,38 €/m ²	1824,30 €/m ²	1230,91 €/m ²
	80,00	26,75	3160,83 €/m ²	2422,94 €/m ²	1850,86 €/m ²	1240,39 €/m ²
3,00%	60,00	27,68	3239,11 €/m ²	2475,65 €/m ²	1883,75 €/m ²	1252,13 €/m ²
	70,00	29,12	3361,40 €/m ²	2558,00 €/m ²	1935,14 €/m ²	1270,47 €/m ²
	80,00	30,20	3452,39 €/m ²	2619,28 €/m ²	1973,37 €/m ²	1284,11 €/m ²
2,50%	60,00	30,91	3512,18 €/m ²	2659,54 €/m ²	1998,49 €/m ²	1293,08 €/m ²
	70,00	32,90	3680,20 €/m ²	2772,68 €/m ²	2069,09 €/m ²	1318,28 €/m ²
	80,00	34,45	3811,45 €/m ²	2861,06 €/m ²	2124,24 €/m ²	1337,96 €/m ²

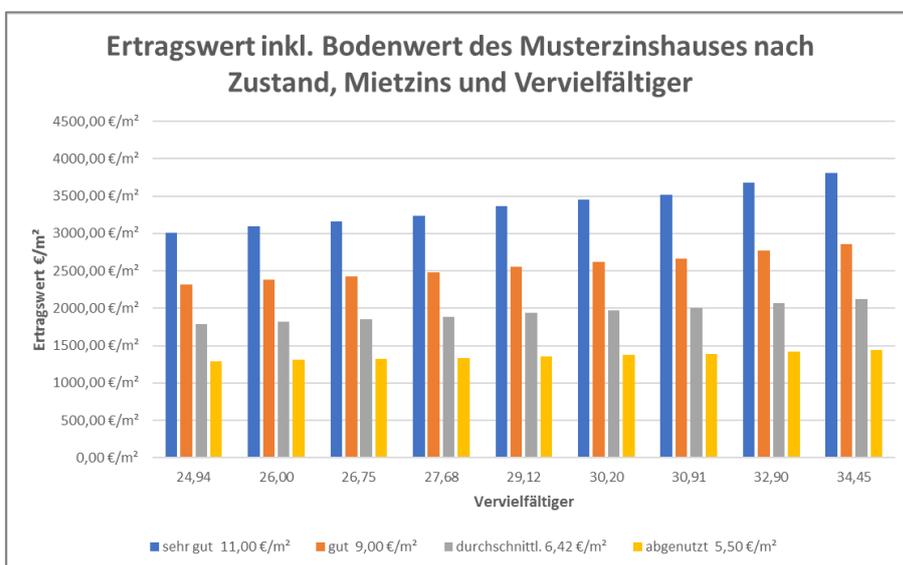


Abbildung 50: Ertragswerte des Musterzinshauses je Zustand, Mietzins und Vervielfältiger

Wie in Abbildung 50 ersichtlich, hängt der Marktwert des Musterzinshauses stark von der Marktlage für den Immobilientyp ab. Diese wird durch den Vervielfältiger repräsentiert, der maßgebend durch den Liegenschaftszins und die erwartete Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflusst wird. Der geringste Vervielfältiger repräsentiert eine Restnutzungs-

dauer von 60 Jahren mit einem Zinssatz von 3,50%, der größte Vervielfältiger eine RND von 80 Jahren mit einem Zinssatz von 2,50%. Unabhängig von der Markteinschätzung hat der erzielbare Mietzins in Verbindung mit den entsprechenden Bewirtschaftungskosten den größten Einfluss auf den Immobilienwert. Die größten Potentiale liegen hier bei der marktgerechten Neuvermietung und Kategorieanhebung. Da die jeweiligen Marktwerte des Musterzinshauses abhängig von Investitionskosten ist, folgen im nächsten Kapitel Rentabilitätsrechnungen zu möglichen Aufwertungen des Zinshauses.

10.4 Investitionsszenarien

In diesem Kapitel werden drei denkbare Investitionsszenarien des Muster-Zinshauses simuliert.

1. Investitionen in das Zinshaus bei Neuvermietung zur marktgerechten Vermietung nach durchschnittlicher Bestandsfreierdung von 15 Jahren
2. Investitionen in das Zinshaus bei Neuvermietung und Nachverdichtung in Form von Keller- und Dachgeschossausbau
3. Investition in bestandsfreies Zinshaus, umfassender Sanierung und Nachverdichtung in Form von Keller- und Dachgeschossausbau

Für die gewählten Szenarien sollen Bruttoanfangsrenditen als Vergleich dienen. Auf eine dynamische Investitionsrechnung ist aufgrund der Komplexität und der allgemeinen Prognoseunschärfe im Rahmen dieser Arbeit verzichtet worden.

Tabelle 88: Annahmen Investitionsrechnung bei Neuvermietungspotential

Parameter	Annahmen	Begründung
Zustand des Zinshauses	gut	Annahme
Aktueller Hauptmietzins	5,50 €/m ²	Mietzinsszenario Muster-Zinshaus
Nachhaltiger Hauptmietzins zur Marktwertermittlung (Kaufpreis)	6,71 €/m ²	Guter Zustand, nachhaltiger Hauptmietzins durch Neuvermietung nach durchschnittlich 15 Jahren
Mietzins bei Neuvermietung und Kategorieanhebung	8,71 €/m ²	Marktgerechte Vermietung bei Neuvermietung, siehe Tabelle 84
Instandhaltungskosten zur Marktwertermittlung (Kaufpreis mit Bestandsmietverträgen)	17,67 €/m ²	Mittelwert für guten Zustand nach <i>Malloth/Stockler</i> , siehe <i>Tabelle 60 in Kapitel 9.5.1.3</i>
Kaufpreis (mit Bestandsmietverträgen)	1610,00 €/m ²	Ertragswert aus angenommenen Parametern siehe Tabelle 84
Instandhaltungskosten Kaufpreis (Ist Zustand)	25,70 €/m ²	siehe Begründung Kapitel 10.4.3

Kaufpreis (Ist Zustand)	1.490,00 €/m ²	Maroder Zustand, Vergleichstransaktionen und Entwicklungspotential, siehe Begründung Kapitel 10.4.3
Instandsetzungsmaßnahmen Zinshaus	300,00 €/m ²	Szenario aus Instandsetzungsmaßnahmen lt. Beispiel Kapitel 5.2.3
Sanierungskosten bei Neuvermietung ohne Kategorieanhebung	300,00 €/m ²	Siehe Erfahrungswert aus Expertenbefragung <i>Tabelle 17: Kostenkennwerte Zinshaus Sanierung</i>
Sanierungskosten bei Neuvermietung und Kategorieanhebung	1.000,00 €/m ²	Siehe Erfahrungswert aus Expertenbefragung <i>Tabelle 17: Kostenkennwerte Zinshaus Sanierung</i> . Komplette Oberflächenerneuerung und Grundrissveränderung
Umfassende Sanierung & Modernisierung des kompletten Zinshauses	1.800,00 €/m ²	Ansatz nach Hillinger lt. Expertenbefragung
Dachgeschossausbau	2.200,00 €/m ²	Ansatz nach Hillinger lt. Expertenbefragung
Kellergeschossausbau	1.300,00 €/m ²	Mischkalkulation DG+KG Ausbau lt. Expertenbefragung Hillinger 1800 €/m ²
Erzielbarer Hauptmietzins nach erfolgter Modernisierung	11,00 €/m ²	Erzielbarer Mietzins für die Lage und einem Neubau ähnlichen Zustand
Kaufnebenkosten	10,80 %	Ankauf mit Makler und Notarkosten und Hypothekseintragung, vgl. Tabelle 45

10.4.1 Investitionen bei Neuvermietung

In diesem Szenario werden die Investitionskosten die bei einer Sanierung aufgrund einer Neuvermietung anhand der Erfahrungswerte der Expertenbefragung geschätzt und deren Auswirkung auf die Rentabilität des Immobilieninvestments aufgezeigt. Die Potentiale bei Neuvermietung sind als Zinsliste in Tabelle 89 dargestellt.

Tabelle 89: Potentialvermietung Musterzinshaus

Ist-Vermietung			Vermietung nach Potential		
HMZ	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.a. netto	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.m. netto	Ertrag p.a. netto
563,18 €	8,10 €	6.758,21 €	8,60 €	598,04 €	7.176,53 €
563,18 €	8,10 €	6.758,21 €	8,60 €	598,04 €	7.176,53 €
617,17 €	6,10 €	7.405,98 €	7,90 €	799,28 €	9.591,35 €
657,63 €	6,50 €	7.891,62 €	7,90 €	799,28 €	9.591,35 €
329,35 €	4,58 €	3.952,26 €	8,60 €	619,11 €	7.429,38 €
42,64 €	0,90 €	511,68 €	10,90 €	516,42 €	6.197,06 €
67,93 €	1,20 €	815,15 €	8,60 €	487,02 €	5.844,22 €
197,14 €	3,60 €	2.365,71 €	8,60 €	471,28 €	5.655,36 €
344,57 €	8,00 €	4.134,82 €	10,90 €	469,47 €	5.633,69 €
3.382,80 €	5,50 €/m²	40.593,63 €	8,71 €/m²	5.357,95	64.295,46 €

Tabelle 90: Jahresroherträge nach Ist- und Potential-Vermietung

Ist-Vermietung	
Rohhertrag p.m.	3.382,80 €
Rohhertrag p.a.	40.593,63 €
Bewirtschaftung	-14.149,87 €
Jahresreinertrag	26.443,76 €
Rohhertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)	5,50 €

Nach Potential	
Rohhertrag p.m.	5.357,95 €
Rohhertrag p.a.	64.295,46 €
Bewirtschaftung	-13.873,74 €
Jahresreinertrag	50.421,72 €
Rohhertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)	8,71 €

Tabelle 91 zeigt die statische Investitionsrechnung für die Szenarien einer Neuvermietung und die damit verbundenen Investitionskosten. Dabei wurde angenommen, dass die allgemeinen Instandsetzungskosten direkt nach dem Ankauf durchgeführt wurden und in die Rentabilitätsbetrachtung für die IST-Vermietung eingeflossen ist.

Für die Rentabilitätsbetrachtung nach einer Neuvermietung werden schließlich die abgesetzten Sanierungskosten berücksichtigt.

Tabelle 91: Investition bei Neuvermietung Muster-Zinshaus

Investition in Muster-Zinshaus (Neuvermietung)			
Nebenkosten		% vom Kaufpreis	
Grunderwerbssteuer		3,50%	
Eintragung einer Hypothek		1,20%	
Eintragung Grundbuch		1,10%	
Anwalts- und Notargebühren		2,00%	
Maklerhonorar		3,00%	
		10,80%	
Umbaukosten		Investition	m² Sanierung
Allgemeine Instandsetzung des Hauses		184.590 €	615,30 m ²
Sanierungskosten Neuvermietung Kat. A		131.791 €	439,30 m ²
Sanierungskosten Neuvermietung Kat. B-D		175.998 €	176,00 m ²
Investitionsvolumen		492.379 €	800,23 €
Kaufpreis		Investition	Kosten/m²
Kaufpreis		990.630 €	1610,0 m ²
Instandsetzung		184.590 €	
Umbaukosten Potential		307.789 €	
Nebenkosten		106.988 €	
Renditen		Investition	Bruttorendite
Anfangsrendite exkl. NK		990.630 €	4,10%
Rendite nach IST-Vermietung inkl. NK		1.282.209 €	3,17%
Rendite nach Neuvermietung inkl. NK		1.589.997 €	4,04%
			Nettorendite
			2,67%
			2,06%
			3,17%

Bei einer Investition in das Muster-Zinshaus in Form von allgemeinen Instandsetzungsmaßnahmen des Hauses liegt die Bruttorendite bei der IST-Vermietung bei 3,17% (2,06% netto). Nach einer Bestandsfreierdung

und der damit möglichen Aufwertung in Form eine Sanierungsmaßnahme erhöht sich die Bruttorendite auf 3,89%, die Nettorendite auf 3,05%.

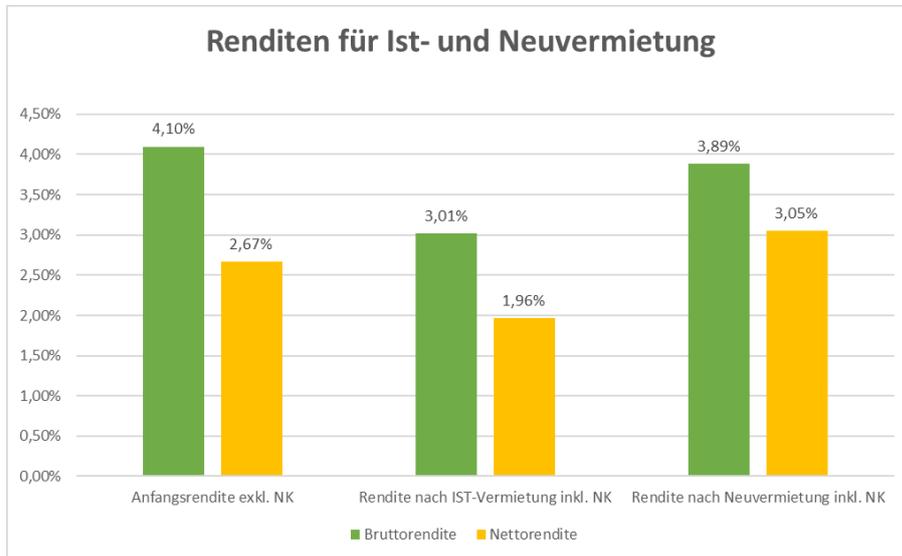


Abbildung 51: Rendite je Investition und Mietpotential

Die Anfangsrendite in Abbildung 51 stellt lediglich die Bruttoanfangsrendite exkl. Nebenkosten dar. Diese Anfangsrendite passt zu vergleichbaren Transaktionen für Grazer Zinshäuser und kann als repräsentativ angesehen werden.

In Tabelle 92 wird der neue Marktwert des Zinshauses ermittelt, wenn Neuvermietungen nach durchschnittlich 15 Jahren erfolgen. Im Ertragswertverfahren steigt damit der Marktwert des Hauses 1610€/m² auf 2220€/m².

Tabelle 92: Ertragswert Muster-Zinshaus nach Neuvermietung und Kategorieanhebung

Ertragswert Muster-Zinshaus Neuvermietung und Kategorieanhebung					
Bodenwert					
	m ²	€/m ²			
	617,00	899,10			554.743,77 €
Bauwert					
m ²					
Jahresrohertrag					
	m ²	€/m ²			
EG-1.OG	NFL:	615,30	8,71	p.M.	5.357,24 €
				p.a.	64.286,90 €
Bewirtschaftungskosten					
	% Rohertrag				-21,58%
A) Erhaltung & Reparatur					
	% Rohertrag				-16,54%
Zustandsskala nach <i>Malloth/Stocker</i>					
			gut		
gewöhnliche Herstellkosten	2033,01 €/m ²		17,28 € /m ² p.a.		
Prozent von Herstellkosten			0,85%		- 10.632,76 €
B) Nicht umlegbare Verwaltungskosten					
	% Rohertrag				-2,58%
Steuerberater		- 400,00 € /pro Haus p.a.		- 400,00 €	
Abgebeprovision (Makler)		- 700,00 € je 1000m ² p.a.		- 430,71 €	
Überprüfung vor Neuvermietung					
(2-3 Mieterwechsel je 1000m ² Haus und Jahr) = 2x200€		- 200,00 € je Wohnung		- 500,00 €	
Schlichtungsverfahren		- 200,00 € je 1000m ² p.a.		- 123,06 €	
Anwaltskosten		- 300,00 € je 1000m ² p.a.		- 184,59 €	
Sonstige Verwaltungskosten					
(Grundbuch, Meldeabfragen, Bauverhandlung, Firmenbuch...)-		- 35,00 € je 1000m ² p.a.		- 21,54 €	
C) Mietausfallwagnis					
	% Rohertrag				-2,00%
Betriebskosten Vorschreibung inkl. 10% Ust.			2,00 € €/m ² p.M.		
Mietzins			-2,00% der Vorschreibung-		1.285,74 €
D) Leerstandskosten					
	% Rohertrag				-0,46%
Leerstandsrate Wohnungen 4% , Gewerbe 8%			2,00% der Gesamt NFL		
Entfall Betriebskosten (BKxNFLxLeerstandsrate) x12 Monate		- 2,00 € €/m ² p.M.		- 295,34 €	
			p.a.		- 13.873,74 €
					-22,55 €/m²
Reinertrag					
Jahresrohertrag					64.286,90 €
Bodenverzinsung		3,50%			- 19.416,03 €
Bewirtschaftungskosten					- 13.873,74 €
				p.a.	30.997,13 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Restnutzungsdauer			70 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz		3,50%			
Vervielfältiger			26,00		
					805.937,74 €
Ertragswert der Liegenschaft					
zzgl. Bodenwert					554.743,77 €
Ertragswert baulicher Anlage					805.937,74 €
					1.360.681,50 €
			je m ² NFL		2211,9 €/m ²
Ertragswert der Liegenschaft					
	gerundet				1.361.000,00 €
			je m ² NFL		2220,0 €/m²

10.4.2 Neuvermietungspotential und Nachverdichtung

In diesem Szenario wird zusätzlich zur Investition bei einer Neuvermietung das Keller- und Dachgeschoss ausgebaut. In Tabelle 94 ist dieses Szenario in drei unterschiedliche Mietzinspotentiale unterteilt. Das Geländeniiveau lässt es zu, dass im Kellergeschoss vollwertige Wohneinheiten mit Terrasse zum Innenhof des Gebäudes hergestellt werden können. Dachgeschossausbauten benachbarter Zinshäuser lassen darauf schließen, dass trotz Schutzzone 2 ein Dachgeschossaufbau bewilligungsfähig ist.

Tabelle 93: Flächen mit Nachverdichtung

Flächen Nachverdichtung	Betrag	Einheit
Bruttogrundfläche lt. Grundbuch	293,00	m ²
Nutzflächenfaktor Kellergeschoss	0,60	
Nutzflächenfaktor Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss	0,70	
Nutzflächenfaktor Dachgeschossausbau	0,75	
Nutzfläche Kellergeschoss	175,80	m ²
Nutzfläche Regelgeschoss (EG. Bis 2.OG)	205,10	m ²
Nutzfläche Dachgeschoss	219,75	m ²
gesamte Bruttogeschoßfläche	1465,00	m ²
gesamte Nettonutzfläche	1010,85	m ²

Der Nutzflächenfaktor für das Kellergeschoss wird mit 0,60 niedriger als die Regelgeschosse angenommen, da Flächen des Kellers für die Haus-technik und Abstellräume zugewiesen werden. Der Nutzflächenfaktor für den Dachgeschossausbau wird mithilfe der Werte aus Tabelle 1: *Verhältnis von Bruttogeschoßfläche zur Nettonutzfläche für Dachgeschossausbauten* mit 0,75 angenommen. Durch die Nachverdichtung des Zinshauses entsteht eine Wohnnutzfläche in Höhe von 1010,82 m². Eine Flächenaufstellung ist der Tabelle 93 zu entnehmen.

Tabelle 94: Mietzinsliste Ist-Vermietung, Potential und Nachverdichtung

NFL vermietet	Ist-Vermietung			Ist-Vermietung und Nachverdichtung			Potential-Vermietung und Nachverdichtung		
	HMZ	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.a. netto	HMZ	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.a. netto	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.m. netto	Ertrag p.a. netto
69,5 m ²	563,18 €	8,10 €	6.758,21 €	563,18 €	8,10 €	6.758,21 €	8,60 €	598,04 €	7.176,53 €
69,5 m ²	563,18 €	8,10 €	6.758,21 €	563,18 €	8,10 €	6.758,21 €	8,60 €	598,04 €	7.176,53 €
101,2 m ²	617,17 €	6,10 €	7.405,98 €	617,17 €	6,10 €	7.405,98 €	7,90 €	799,28 €	9.591,35 €
101,2 m ²	657,63 €	6,50 €	7.891,62 €	657,63 €	6,50 €	7.891,62 €	7,90 €	799,28 €	9.591,35 €
72,0 m ²	329,35 €	4,58 €	3.952,26 €	329,35 €	4,58 €	3.952,26 €	8,60 €	619,11 €	7.429,38 €
47,4 m ²	42,64 €	0,90 €	511,68 €	42,64 €	0,90 €	511,68 €	10,90 €	516,42 €	6.197,06 €
56,6 m ²	67,93 €	1,20 €	815,15 €	67,93 €	1,20 €	815,15 €	8,60 €	487,02 €	5.844,22 €
54,8 m ²	197,14 €	3,60 €	2.365,71 €	197,14 €	3,60 €	2.365,71 €	8,60 €	471,28 €	5.655,36 €
43,1 m ²	344,57 €	8,00 €	4.134,82 €	344,57 €	8,00 €	4.134,82 €	10,90 €	469,47 €	5.633,69 €
44,0 m ²				483,45 €	11,00 €	5.801,40 €	11,00 €	483,45 €	5.801,40 €
44,0 m ²				483,45 €	11,00 €	5.801,40 €	11,00 €	483,45 €	5.801,40 €
44,0 m ²				483,45 €	11,00 €	5.801,40 €	11,00 €	483,45 €	5.801,40 €
44,0 m ²				483,45 €	11,00 €	5.801,40 €	11,00 €	483,45 €	5.801,40 €
54,9 m ²				604,31 €	11,00 €	7.251,75 €	11,00 €	604,31 €	7.251,75 €
54,9 m ²				604,31 €	11,00 €	7.251,75 €	11,00 €	604,31 €	7.251,75 €
54,9 m ²				604,31 €	11,00 €	7.251,75 €	11,00 €	604,31 €	7.251,75 €
54,9 m ²				604,31 €	11,00 €	7.251,75 €	11,00 €	604,31 €	7.251,75 €
1010,85 m²	3.382,80 €	5,50 €/m²	40.593,63 €	7.733,85 €	7,65 €/m²	92.806,23 €	9,60 €/m²	9.709,00 €	116.508,06 €

Die gesamten Bewirtschaftungskosten belaufen sich in der Ist-Vermietung auf 23€/m² (siehe Ertragswertermittlung Muster-Zinshaus Tabelle 79). Die Bewirtschaftungskosten verringern sich anteilmäßig auf die Wohnnutzfläche nach dem Dach- und Kellergeschossausbau auf 15,41€/m². Dies erhöht den Ertrag und damit den Wert des Zinshauses maßgeblich

Tabelle 95: Roherträge Ist-Vermietung, Potential und Nachverdichtung

Gesamtnutzfläche		1010,85 m²
Nutzfläche Bestand		615,30 m ²
Nutzfläche Nachverdichtung		395,55 m ²

Ist-Vermietung		
Rohertrag p.m.		3.382,80 €
Rohertrag p.a.		40.593,63 €
Bewirtschaftung	-	14.149,87 €
Jahresreinertrag		26.443,76 €
Rohertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)		5,50 €

Ist Vermietung und Nachverdichtung		
Rohertrag p.m.		7.733,85 €
Rohertrag p.a.		92.806,23 €
Bewirtschaftung	-	15.577,61 €
Jahresreinertrag		77.228,62 €
Rohertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)		7,65 €

Potential und Nachverdichtung		
Rohertrag p.m.		9.709,00 €
Rohertrag p.a.		116.508,06 €
Bewirtschaftung	-	15.577,61 €
Jahresreinertrag		100.930,45 €
Rohertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)		9,60 €

Die Roherträge pro Quadratmeter Nutzfläche je Szenario aus Tabelle 95 ergeben sich aus den zuvor definierten nachhaltigen Mietzinse je Erhaltungszustand aus Tabelle 80 bzw. Tabelle 84.

Für das Investitionsvolumen für die Nachverdichtung des Zinshauses wurde anhand der Aussage des Sachverständigen Hillinger³¹⁵ insgesamt durchschnittlich 1800€/m² eingeplant. Bei den angesetzten Kosten von 2200€/m² für den Dachgeschossausbau ergeben sich anteilmäßig für die Investitionskosten des Kellergeschoss Ausbaus ca. 1300€/m².

³¹⁵ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

Tabelle 96: Investition in Muster-Zinshaus (Neuvermietung und Nachverdichtung)

Investition in Muster-Zinshaus (Neuvermietung & Nachverdichtung)			
Nebenkosten	% vom Kaufpreis		
Grunderwerbssteuer	3,50%		
Eintragung einer Hypothek	1,20%		
Eintragung Grundbuch	1,10%		
Anwalts- und Notargebühren	2,00%		
Maklerhonorar	3,00%		
	10,80%		
Umbaukosten	Investition	m² Sanierung	Kosten/m²
Allgemeine Instandsetzung des Hauses	249.197 €	615,30 m ²	405,00 €
Sanierungskosten Neuvermietung Kat. I	263.581 €	439,30 m ²	600,00 €
Sanierungskosten Neuvermietung Kat. II	175.998 €	176,00 m ²	1.000,00 €
Investitionsvolumen Bestand	688.776 €		1.119,41 €
KG Ausbau	228.540 €	175,80	1.300,00 €
DG Ausbau	483.450 €	219,75	2.200,00 €
Investitionsvolumen Nachverdichtung	711.990 €		1.800,00 €
Kaufpreis	Investition	Kosten/m²	
Kaufpreis	990.633 €	1.610,00 €	
Nebenkosten	106.988 €		
Investitionen	Investition	Kosten/m²	
Instandsetzungsmaßnahmen	249.197 €	405,00 €/m ²	
Umbaukosten Potential	439.579 €	714,41 €/m ²	
Investitionsvolumen Nachverdichtung	711.990 €	1800,0 €/m ²	
	1.400.766 €	1385,7 €/m ²	
Renditen	Investition	Bruttorendite	Nettorendite
Anfangsrendite exkl. NK	990.633 €	4,10%	2,41%
Rendite nach IST Vermietung inkl. NK	1.346.818 €	3,01%	1,96%
Rendite nach IST Vermietung inkl. NK und Nachverdichtung	2.058.808 €	4,51%	3,75%
Rendite nach Potential-Vermietung inkl. NK und Nachverdichtung	2.498.387 €	4,66%	4,04%

Bei einer Investition in das Muster-Zinshaus in Form von allgemeinen Instandsetzungsmaßnahmen des Hauses und Sanierungskosten bei Neuvermietung und den Ausbau des Keller- und Dachgeschosses liegt die Bruttorendite bei den gewählten Parametern bei 4,67% und die Nettorendite bei 4,04%.

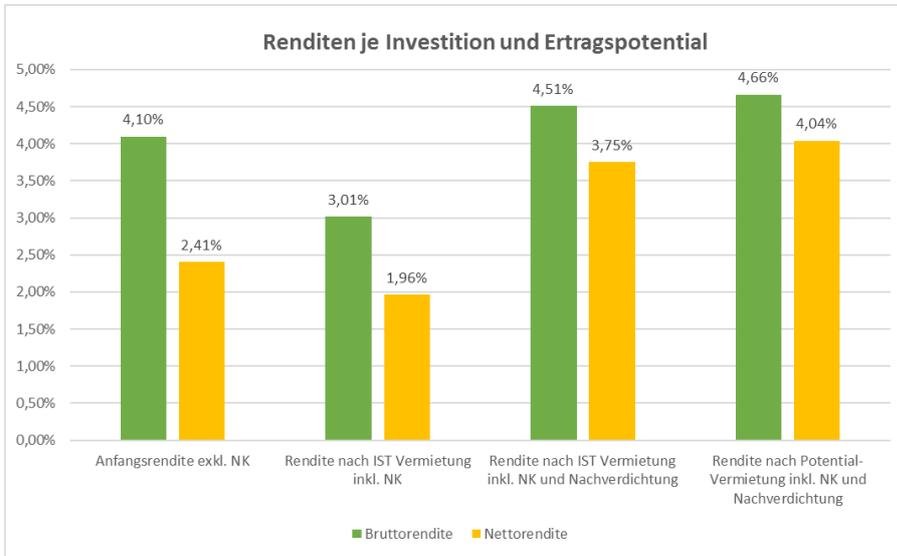


Abbildung 52: Renditen je Investition und Ertragspotential

In Tabelle 97 wird der neue Marktwert des Zinshauses nach dem Szenario der Potential-Vermietung sowie Nachverdichtung des Zinshauses. Der Wert des Hauses verdoppelt sich fast nach diesem Szenario von 1610€/m² auf 3500€/m².

Tabelle 97: Ertragswert nach umfassender Sanierung Muster-Zinshaus

Etragswert nach umfassender Sanierung			
Bodenwert			
	m ²	€/m ²	€
	617,00	899,10	554.743,77 €
Bauwert			
Jahresrohertrag			
	m ²	€/m ²	
EG	205,10	11,00	2.256,10 €
1.OG	205,10	11,00	2.256,10 €
2.OG	205,10	11,00	2.256,10 €
Summe p.M.	NFL:	615,30	11,00
			p.M. 6.768,30 €
			p.a. 81.219,60 €
Bewirtschaftungskosten			
	% Rohertrag		-12,11%
A) Erhaltung & Reparatur			
	% Rohertrag		-7,70%
Zustandsskala nach <i>Malloth/Stockler</i> Sehr gut			
gewöhnliche Herstellkosten	2033,01302	10,17 € /m ² p.a.	
Prozent von Herstellkosten		0,50% NHK	- 6.254,56 €
B) Nicht umlegbare Verwaltungskosten			
	% Rohertrag		-2,04%
Steuerberater		- 400,00 € /pro Haus p.-	400,00 €
Abgebeprovision (Makler)		- 700,00 € je 1000m ² p.-	430,71 €
Überprüfung vor Neuvermietung (2-3 Mieterwechsel je 1000m ² Haus und Jahr) = 2x200€		- 200,00 € je Wohnung-	500,00 €
Schlichtungsverfahren		- 200,00 € je 1000m ² p.-	123,06 €
Anwaltskosten		- 300,00 € je 1000m ² p.-	184,59 €
Sonstige Verwaltungskosten (Grundbuch, Meldeabfragen, Bauverhandlung, Firmenbuch...)		- 35,00 € je 1000m ² p.-	21,54 €
C) Mietausfallwagnis			
	% Rohertrag		-2,00%
Betriebskosten Vorschreibung inkl. 10% Ust.		2,00 € €/m ² p.M.	
Mietzins		-2,00% der Vorschnr-	1.624,39 €
D) Leerstandskosten			
	% Rohertrag		-0,36%
Leerstandsrate Wohnungen 4% , Gewerbe 8%		2,00% der Gesamt NFL	
Entfall Betriebskosten (BKxNFLxLeerstandsrate) x12 Monate		- 2,00 € €/m ² p.M.	- 295,34 €
			p.a. - 9.834,20 €
			-15,98 €/m²
Reinertrag			
Jahresrohertrag			81.219,60 €
Bodenverzinsung	3,00%		- 16.642,31 €
Bewirtschaftungskosten			- 9.834,20 €
			p.a. 54.743,09 €
Etragswert der baulichen Anlagen			
Restnutzungsdauer		70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	3,00%		
Vervielfältiger		29,12	
			1.594.306,10 €
Etragswert der Liegenschaft			
zzgl. Bodenwert			554.743,77 €
Etragswert baulicher Anlage			1.594.306,10 €
			2.149.049,87 €
		je m ² NFL	3494,2 €/m ²
Etragswert der Liegenschaft			
	gerundet		2.150.000,00 €
		je m ² NFL	3500,0 €/m²

10.4.3 Umfassende Sanierung und Nachverdichtung



Abbildung 53: Umfassend saniertes Zinshaus mit Dachgeschossausbau nahe Parkstraße 9³¹⁶

In diesem Investitionsszenario ist das Zinshaus wie aktuell vorzufinden bestandsfrei. Es soll einer umfassenden Sanierung unterzogen, sowie das Kellergeschoss und das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut werden

Laut Einschätzung des Sachverständigen Hillinger sind für das zukünftig hochwertig modernisierte Zinshaus durchschnittlich 11,00€/m² Nettomiete realistisch. Die tatsächlichen Gesamtbaukosten des Projektes Parkstraße 9 wurden in Gutachten für vergleichbare Zinshäuser mit 1800€/m² Wohnnutzfläche (netto) für die umfassende Sanierung und Nachverdichtung des Kellergeschosses und Dachbodens inkl. aller Modernisierungsmaßnahmen einkalkuliert.³¹⁷

Im Falle der sehr kostspieligen Komplettsanierung kann es möglich sein, dass die Wohneinheiten unter den angemessenen Mietzins fallen werden, da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt und der Vermieter bzw. Eigentümer nach dem 8.Mai.1945 erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung des Zinshauses aufwenden musste. In diesem Fall wären die Sanierungskosten fast so hoch wie die gewöhnlichen Herstellkosten des Ge-

³¹⁶ Foto des Autors, Humboldtstraße 21, 8010 Graz

³¹⁷ Vgl. Fachgespräch mit Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Hillinger, Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz, am 9. Mai 2018

bäudetyps, sodass man von der Schaffung von neuen Wohnraums sprechen kann. Ob diese Begründung ausreicht konnte bisher nicht geklärt werden.

Da jedoch der Richtwert in Graz mit 7,70€/m² relativ hoch angesetzt ist, hat ein Projektentwickler bei der rechtlich zulässigen Mietzinshöhe keine großen Hürden durch legitime Aufschläge einen Mietzins von 11€/m² zu begründen. Dies haben die Beispielrechnungen der zulässige Richtwertmietzinse für das entwickelte Zinshaus im Kapitel 10.2.3 bewiesen.

Aufgrund der Verwahrlosung und des schlechten Erhaltungszustandes des Zinshauses wird der Kaufpreis des Zinshauses mit 1500€/m² Wohnnutzfläche angenommen. Folgende Überlegungen führen zu dem Preis:

Bei einer marktgerechten Vermietung der bestehenden Wohnung laut fiktiver Zinsliste nach Neuvermietungspotential (siehe Tabelle 81) sind 7,04€/m² als nachhaltigen Hauptmietzins anzunehmen, wenn keine Verbesserungsarbeiten (beispielsweise Kategorieanhebung) umgesetzt werden. Wenn mindestens 1800€/m² (netto) für die umfassende Sanierung des Zinshauses notwendig ist, um das Zinshaus über die Restnutzungsdauer von 70 Jahren betreiben zu können, kann für den aktuellen Ist-Zustand des Zinshauses bei der Marktwertbetrachtung ein Erhaltungssatz von

$$\text{Instandhaltungskosten} = \frac{1800\text{€/m}^2(\text{BK})}{70 \text{ Jahre}} = 25,70\text{€/m}^2$$

Mit einem aktuell nachhaltigen Hauptmietzins in Höhe von 7,04€/m² mit 25,70 €/m² Instandhaltungskosten über eine Restnutzungsdauer von 70 Jahre, hat das Zinshaus laut Ertragswertverfahren in Tabelle 98 einen fiktiven Marktwert in Höhe von rund 912.000,00€, demnach 1490€/m².

Zur Plausibilisierung kann die Vergleichstransaktion des ca. 1600 m² großen Zinshauses in unmittelbarer Nähe und besseren Erhaltungszustands mit einem Kaufpreis in Höhe von ca. 1900€/m² herangezogen werden. Zinshäuser in vergleichbaren Lagen werden je nach Zustand und Bestandsmietverträgen zwischen 2.000-2.500€ den Quadratmeter Wohnnutzfläche gehandelt.³¹⁸

³¹⁸ laut Recherchen des Autors liegen die Verkaufspreise für ganze Zinshäuser in Geidorf zwischen 2000 und 2500€/ m²

Tabelle 98: Fiktiver Ertragswert Parkstraße 9

Ertragswert Ist-Zustand					
Bodenwert					
	m ²	€/m ²			
	617,00	899,10			554.743,77 €
Bauwert					
Jahresrohertrag					
EG-1.OG	NFL:	m ²	€/m ²	p.M.	
		615,30	7,04		4.330,49 €
				p.a.	51.965,89 €
Bewirtschaftungskosten					
	% Rohertrag				-36,20%
A) Erhaltung & Reparatur					
	% Rohertrag				-30,44%
Zustandsskala nach <i>Malloth/Stocker</i> abgenutzt					
gewöhnliche Herstellkosten	2033,01302	25,71 €	/m ² p.a.		
Prozent von Herstellkosten		1,26%	NHK		15.819,36 €
B) Nicht umlegbare Verwaltungskosten					
	% Rohertrag				-3,19%
Steuerberater		400,00 €	/pro Haus p.a.		400,00 €
Abgebeprovision (Makler)		700,00 €	je 1000m ² p.a.		430,71 €
Überprüfung vor Neuvermietung					
(2-3 Mieterwechsel je 1000m ² Haus und Jahr) = 2x200€		200,00 €	je Wohnung		500,00 €
Schlichtungsverfahren		200,00 €	je 1000m ² p.a.		123,06 €
Anwaltskosten		300,00 €	je 1000m ² p.a.		184,59 €
Sonstige Verwaltungskosten					
(Grundbuch, Meldeabfragen, Bauverhandlung, Firmenbuch)		35,00 €	je 1000m ² p.a.		21,54 €
C) Mietausfallwagnis					
	% Rohertrag				-2,00%
Betriebskosten Vorschreibung inkl. 10% Ust.		2,00 €	/m ² p.M.		
Mietzins		-2,00%	der Vorschreibung		1.039,32 €
D) Leerstandskosten					
	% Rohertrag				-0,57%
Leerstandsrate Wohnungen 4% , Gewerbe 8%			2,00%	der Gesamt NFL	
Entfall Betriebskosten (BKxNFLxLeerstandsrate) x12 Mon-		2,00 €	/m ² p.M.		295,34 €
				p.a.	18.813,92 €
					-30,58 €/m ²
Reinertrag					
Jahresrohertrag					51.965,89 €
Bodenverzinsung		3,50%			19.416,03 €
Bewirtschaftungskosten					18.813,92 €
				p.a.	13.735,94 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Restnutzungsdauer		70 Jahre			
Kapitalisierungszinssatz		3,50%			
Vervielfältiger		26,00			
					357.139,79 €
Ertragswert der Liegenschaft					
zzgl. Bodenwert					554.743,77 €
Ertragswert baulicher Anlage					357.139,79 €
					911.883,55 €
			je m ² NFL		1482,2 €/m ²
Ertragswert der Liegenschaft					
	gerundet				912.000,00 €
			je m ² NFL		1490,0 €/m ²

Wie in der Zinsliste in Tabelle 99 ersichtlich, wurde angenommen, dass nach der umfassenden Sanierung und Modernisierung ebenfalls die Wohnungsgrößen optimiert wurden, damit eine bessere Vermietbarkeit und ein Hauptmietzins von 11,00€/m² realisiert werden kann.

Tabelle 99: Mietzinsliste nach umfassender Sanierung und Modernisierung

Mietzinsliste Muster Zinshaus											
Nr.	Nutzung	Top	Kategorie	Geschoss	Nutzfläche	Mietzinsart	zulässiger max RW	mit Befristung	HMZ	Ertrag/m ² p.m. netto	Ertrag p.a. netto
1	Wohnung	001	A	KG	58,60 m ²	frei	10,98	8,23	10,00	586,00	7.032,00
2	Wohnung	002	A	KG	58,60 m ²	frei	10,98	8,23	10,00	586,00	7.032,00
3	Wohnung	003	A	KG	58,60 m ²	frei	10,98	8,23	10,00	586,00	7.032,00
4	Wohnung	004	A	EG	68,37 m ²	RW	11,87	8,90	11,00	752,03	9.024,40
5	Wohnung	005	A	EG	68,37 m ²	RW	11,87	8,90	11,00	752,03	9.024,40
6	Wohnung	006	A	EG	68,37 m ²	RW	11,87	8,90	11,00	752,03	9.024,40
7	Wohnung	007	A	1.OG	68,37 m ²	RW	12,25	9,19	11,00	752,03	9.024,40
8	Wohnung	008	A	1.OG	68,37 m ²	RW	12,25	9,19	11,00	752,03	9.024,40
9	Wohnung	009	A	1.OG	68,37 m ²	RW	12,25	9,19	11,00	752,03	9.024,40
10	Wohnung	010	A	2.OG	68,37 m ²	RW	12,37	9,28	11,00	752,03	9.024,40
11	Wohnung	011	A	2.OG	68,37 m ²	RW	12,37	9,28	11,00	752,03	9.024,40
12	Wohnung	012	A	2.OG	68,37 m ²	RW	12,37	9,28	11,00	752,03	9.024,40
16	Wohnung	016	A	DG	73,25 m ²	frei	-	-	12,00	879,00	10.548,00
17	Wohnung	017	A	DG	73,25 m ²	frei	-	-	12,00	879,00	10.548,00
18	Wohnung	018	A	DG	73,25 m ²	frei	-	-	12,00	879,00	10.548,00
Gesamt					1010,85 m²				11,00 €	11.163,30 €	133.959,60 €

Die Sanierungskosten des Zinshauses werden nach Erfahrungswerten von Bauträgern und Sachverständigen für die Modernisierung von Wohneinheiten bei Neuvermietung mit 1000€/m² Wohnnutzfläche angesetzt, um eine langfristige Vermietung sicherzustellen. Für die Instandsetzung der Bausubstanz der allgemeinen Teile des Hauses wird nach dem Beispiel aus Kapitel 5.2.3 als Kostenkennwert 300€/m² Wohnnutzfläche angesetzt. Die Investition in das gründerzeitliche Zinshaus beträgt demnach im Schnitt 1800€/ m² Wohnnutzfläche.

Tabelle 100: Roherträge nach umfassender Sanierung und Nachverdichtung

Gesamtnutzfläche	1010,85 m²
Nutzfläche Bestand	615,30 m ²
Nutzfläche Nachverdichtung	395,55 m ²

Neubeu Mietpotential ohne Nachverdichtung	
Rohertrag p.m.	6.768,28 €
Rohertrag p.a.	81.219,39 €
Bewirtschaftung	- 15.577,61 €
Jahresreinertrag	65.641,78 €
Rohertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)	11,00 €

Neubeu Mietpotential mit Nachverdichtung	
Rohertrag p.m.	11.119,33 €
Rohertrag p.a.	133.431,99 €
Bewirtschaftung	- 15.577,61 €
Jahresreinertrag	117.854,38 €
Rohertrag/m ² (auf Gesamtnutzfläche)	11,00 €

Tabelle 101: Investition in Muster-Zinshaus (umfassende Sanierung und Modernisierung)

Investition in Muster-Zinshaus (umfassende Sanierung & Nachverdichtung)			
Nebenkosten		% vom Kaufpreis	
Gründerwerbssteuer		3,50%	
Eintragung einer Hypothek		1,20%	
Eintragung Grundbuch		1,10%	
Anwalts- und Notargebühren		2,00%	
Maklerhonorar		3,00%	
		10,80%	
Investitionen		Investition	m² Sanierung
umfassende Sanierung		1.107.540 €	615,30 m ²
KG Ausbau		228.540 €	175,80
DG Ausbau		483.450 €	219,75
Investitionsvolumen		1.819.530 €	1.800,00 €
Kaufpreis		Investition	Kosten/m²
Kaufpreis		916.797 €	1.490,00 €
Nebenkosten		99.014 €	
Renditen		Investition	Bruttorendite
Rendite nach umfassender Sanierung inkl. NK		2.123.351 €	3,83%
Rendite nach umfassender Sanierung und Nachverdichtung inkl. NK		2.835.341 €	4,71%
			Nettorendite
			2,95%
			4,16%

Bei einer Investition in das Muster-Zinshaus in Form einer umfassenden Sanierung und den Ausbau des Keller- und Dachgeschosses liegt die Bruttorendite bei den gewählten Parametern bei 4,71% und die Nettorendite bei 4,16%.

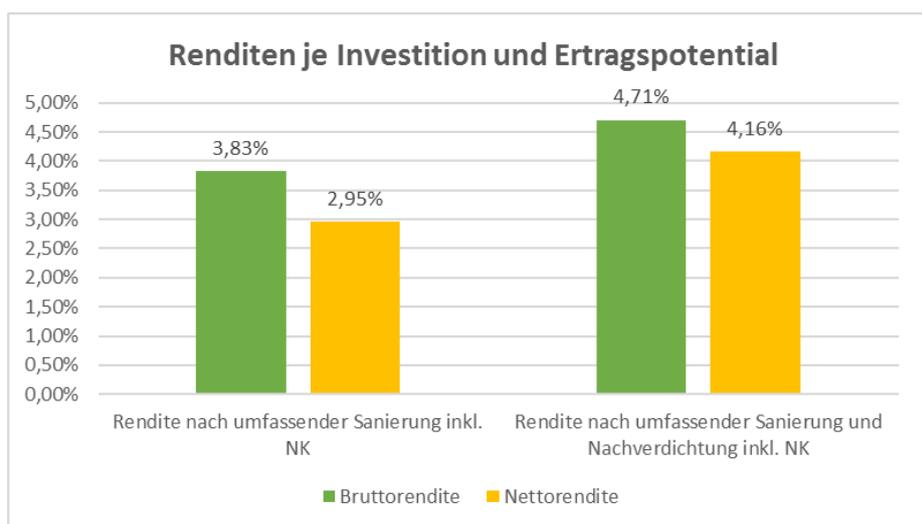


Abbildung 54: Rendite nach umfassender Sanierung mit und ohne Nachverdichtung

Tabelle 102: Ertragswert Muster Zinshaus nach Modernisierung und Nachverdichtung

Ertragswert Modernisierung und Nachverdichtung				
Bodenwert				
	m ²	€/m ²		
	617,00	899,10		554.743,77 €
Bauwert				
Jahresrohertrag				
	m ²	€/m ²		
KG	175,80	11,00		1.933,80 €
EG	205,10	11,00		2.256,10 €
1.OG	205,10	11,00		2.256,10 €
2.OG	205,10	11,00		2.256,10 €
DG	219,75	11,00		2.417,25 €
Summe p.M.	NFL:	1010,85	11,00	p.M. 11.119,35 €
				p.a. 133.432,20 €
Bewirtschaftungskosten				
	% Rohertrag			-11,67%
A) Erhaltung & Reparatur				
	% Rohertrag			-7,70%
Zustandsskala nach <i>Malloth/Stocker</i>				
			Sehr gut	
gewöhnliche Herstellkosten	2033,01302	10,17 € /m ² p.a.		
Prozent von Herstellkosten		0,50% NHK		10.275,36 €
B) Nicht umlegbare Verwaltungskosten				
	% Rohertrag			-1,61%
Steuerberater	-	400,00 € /pro Haus p.a.	-	400,00 €
Abgebeprovision (Makler)	-	700,00 € je 1000m ² p.a.	-	707,60 €
Überprüfung vor Neuvermietung				
(2-3 Mieterwechsel je 1000m ² Haus und Jahr) = 2x200€	-	200,00 € je Wohnung	-	500,00 €
Schlichtungsverfahren	-	200,00 € je 1000m ² p.a.	-	202,17 €
Anwaltskosten	-	300,00 € je 1000m ² p.a.	-	303,26 €
Sonstige Verwaltungskosten				
(Grundbuch, Meldeabfragen, Bauverhandlung, Firmenbuch...)	-	35,00 € je 1000m ² p.a.	-	35,38 €
C) Mietausfallwagnis				
	% Rohertrag			-2,00%
Betriebskosten Vorschreibung inkl. 10% Ust.		2,00 € €/m ² p.M.		
Mietzins		-2,00% der Vorschreibung	-	2.668,64 €
D) Leerstandskosten				
	% Rohertrag			-0,36%
Leerstandsrate Wohnungen 4% , Gewerbe 8%		2,00% der Gesamt NFL		
Entfall Betriebskosten (BKxNFLxLeerstandsrate) x12 Monate	-	2,00 € €/m ² p.M.	-	485,21 €
			p.a.	- 15.577,61 €
				-15,41 €/m²
Reinertrag				
Jahresrohertrag				133.432,20 €
Bodenverzinsung	3,00%		-	16.642,31 €
Bewirtschaftungskosten			-	15.577,61 €
			p.a.	101.212,28 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Restnutzungsdauer		70 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz	3,00%			
Vervielfältiger		29,12		
				2.947.647,85 €
Ertragswert der Liegenschaft				
zzgl. Bodenwert				554.743,77 €
Ertragswert baulicher Anlage				2.947.647,85 €
				3.502.391,62 €
			je m ² NFL	3465,4 €/m ²
Ertragswert der Liegenschaft				
		gerundet		3.503.000,00 €
			je m ² NFL	3470,0 €/m²

10.4.4 Zusammenfassung Investitionsszenarien

Wie in folgender Abbildung zu sehen ist, bietet eine umfassende Sanierung nach einer Neuvermietung in Kombination mit einer Nachverdichtung in Form von einem möglichen Keller- und Dachgeschossausbau die höchsten Renditechancen.

Dabei ist insbesondere darauf zu achten, ob sich die geplanten Potentiale durch Neuvermietung realisieren lassen und zu welchem Zeitpunkt sich die Sanierung auszahlt. Bei längeren Bestandsmietverhältnissen können die geplanten Mietertragssteigerungen nach einer Sanierung ausbleiben, wenn die Altmietler ihr Mietrecht länger aufrechterhalten als vom Investor eingeschätzt wurde.

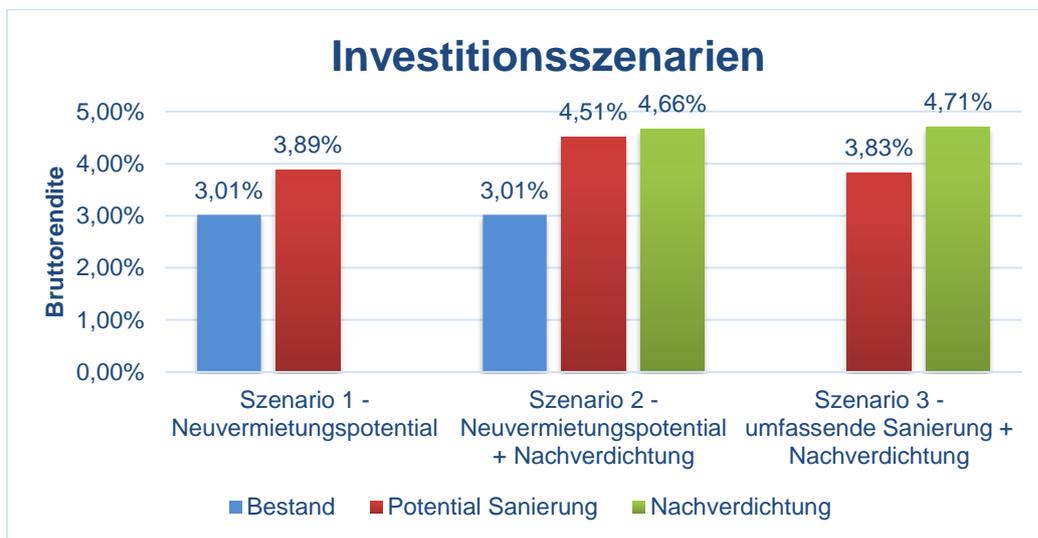


Abbildung 55: Zusammenfassung Investitionsszenarien

Eine mögliche Lösung ist die umfassende Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses und separate Wohnungssanierung bei Auszug des Altmietlers. Die Planbarkeit der zu tätigen Investitionen stellt sich daher als schwierig dar, da Aufwertungspotentiale erst realisiert werden können, wenn die Mieter aufkündigen. Kalkulatorisch wurde dies in den Investitionsszenarien mit einem durchschnittlichen Mieterwechsel von 15 Jahren berücksichtigt. Bei besonders niedrigen Mietzinsen, beispielsweise dem Kategoriemietzins oder dem Mietzins nach §45 (Friedenskorzins) ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass dieses Mietrecht länger aufrecht gehalten wird und daher gesondert vom Investor zu berücksichtigen ist.

11 Zusammenfassung

Das Mietzinshaus zur Gründerzeit ist einer der wichtigsten Asset Klassen in Österreich für institutionelle sowie private Anleger. Neben der allgemeinen Auffassung, dass Immobilien eine der werthaltigen und sichersten Anlageformen sind, ist jedoch stark zu erkennen, dass die Lage, Wirtschaftskraft sowie die Beschaffenheit des Gebäudes eine große Rolle spielen, damit oben genannte Aussage zutrifft.

11.1 Einflussfaktoren

Die wichtigsten Parameter für die Beurteilung eines Zinshauses die den Wert maßgebend beeinflussen sind:

- Rendite (Verhältnis zwischen Cashflow und Anschaffungspreis)
- Lage
- baulicher Zustand
- Die Miethöhe
- Leerstand
- Entwicklungspotentiale
- Mietvertragsarten
- Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung (Parifizierung)

Ebenso sind die Betriebskosten, Bewirtschaftung, der Denkmalschutz und besonders mietrechtliche Bestimmungen entscheidende Einflussfaktoren, die die Rentabilität der Immobilieninvestition stark beeinflussen können.

Nach Finanzkrise auch private Investoren auf beschränkten Mietzinshausmarkt zu finden. Die Investments bringen oft keine außergewöhnlichen Renditen, versprechen jedoch Sicherheit, Wachstums- und Wertsteigerungspotentiale.

Attraktiv sind Erweiterungspotentiale durch Dachgeschossausbauten, Wohnungszusammenlegungen, Kategorieanhebung, geförderte Sanierungsmöglichkeiten, sowie Ertragssteigerung durch Optimierung der Bewirtschaftung.

Parifizierung ist ein Synonym für den zivilrechtlichen Begriff der Nutzwertberechnung an Wohnungseigentum.

11.2 Wertminderungsrisiken

Bei einem Zinshaus Investment bestimmt der Zustand des Gebäudes die Höhe der Instandsetzungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen. Bei laufender Bewirtschaftung des Zinshauses kann die Erhaltungspflicht nach MRG erhebliche Kosten mit sich tragen, da der Mieter gewissen Erhaltungsarbeiten fordern kann, unabhängig von der Mietzinshöhe.

Insbesondere die zulässige Mietzinshöhe ist beim Ankauf eines Zinshauses gründlich zu prüfen, um Rückförderungsansprüche zu vermeiden. Dies betrifft ebenfalls Mietverträge, die der Vorbesitzer des Zinshauses abgeschlossen hat.

Bei geplanten Investitionsmaßnahmen muss der Investor genau prüfen welche Möglichkeiten bestehen, die Investitionskosten auf die Miete umzulegen. Das Richtwertsystem bietet nur beschränkte Möglichkeiten die Investitionen umzulegen. Die Umlage ist durch pauschale Zinssätze, die nur gerichtlich feststellbar sind möglich. Der Investor kann sich vorab über etwaige Zuschläge informieren, hat aber bei der maximal zulässigen Miethöhe keine rechtsverbindliche Sicherheit. Daher ist diese Unsicherheit bei der Planung des möglichen Mietzinses bei Neuvermietung als Risiko zu beurteilen.

Der größte Zuschlag des Richtwertsystems ist der Lagezuschlag. Dieser ist in sogenannten Gründerzeitviertel nicht zulässig. In Wien kann vorab in einer Lagezuschlagskarte geprüft werden, ob sich die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befindet.

Ein besonderes Risiko können Altmietverträge darstellen. Verträge in denen noch der Kategoriemietzins oder Mietzinses nach §45 vereinbart ist, können unter gewissen Umständen an eintrittsberechtigte Personen weitergegeben werden und verlängern demnach die für den Investor ungünstige Vertragssituation. Diese Altmietverträge beeinflussen den Wert eines Zinshauses maßgebend, da sie einen sehr geringen Mietzins aufweisen.

Die Bewirtschaftungskosten eines Zinshauses beeinflussen ebenfalls die Rendite und damit den Wert der Immobilie maßgebend. Bei hohem Instandhaltungsrückstau wird der Rohertrag des Zinshauses entsprechend geschmälert. Ebenso haben hohe Betriebskosten eines Zinshauses zur Folge, dass ein geringerer Nettomietzins am Markt erzielbar ist, da die Bruttogesamtmiets für den Mieter ausschlaggebend ist. Aufzugsanlagen, Hausbesorger oder Reinigungsdienste können die umlagefähigen Betriebskosten in die Höhe treiben und beeinflussen indirekt den Ertrag der Wohneinheiten.

Steuerlich ist bei ertragsschwachen Zinshäusern zu beachten, dass man nicht unter die Liebhaberei fällt, wenn die Erträge niedriger ausfallen als die nötigen Erhaltungsarbeiten. Dies kann bei Zinshäusern mit einem sehr großen Anteil an Altmietverträgen unter Umständen auftreten.

Geplante Sonderabschreibungen auf 15 Jahre aufgrund eines Denkmalschutzes sind beim Ankauf genau zu klären. Der Steuervorteil kann durch erhöhte Auflagen relativiert werden, insbesondere wenn Altmietverträge den Ertrag des Zinshauses begrenzen.

11.3 Wertsteigerungschancen

Die wesentlichen Wertsteigerungen eines Zinshauses Investments bestehen bei einer Neuvermietung bei Bestandsfreierwerdung. In diesen Fällen kann der Investor die Wohneinheit aufwerten, die Ausstattungskategorie für die Vermietung anheben oder die Wohnung sanieren und abverkaufen.

Bei der Vermietung besteht die Chance durch eine Möbelmiete trotz starken Mietpreisbeschränkungen den Ertrag rechtskonform zu steigern.

Steuerlich können im Zuge einer Instandsetzung oder aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes die betreffenden Investitionskosten auf 15 Jahre umgelegt werden. Dies kann zu einem Steuervorteil und damit zu einer Wertsteigerung führen.

Die Nachverdichtung eines Mietzinshauses hat das größte Wertsteigerungspotential. Mietrechtlich ist bei der Neuschaffung von Wohnraum der freie Mietzins zu vereinbaren. Daher können bei Dachgeschossaufbauten wesentlich höhere Mieten vereinbart werden als im Altbaubestand, da dieser den starken Mietpreisbeschränkungen unterliegt.

Daher ist die baurechtliche Möglichkeit einer Nachverdichtung des Zinshauses mit einer Wertsteigerung verbunden. Hierzu ist vorerst das Potential des möglichen Dachgeschoßausbaus durch den Eigentümer zu schätzen. Für eine grobe Abschätzung müssen Bestandspläne, die Bruttogeschoßfläche der verbaubaren Fläche des Grundstückes sowie die bestehende Flächenwidmung beachtet werden.

Eine Optimierung der Bewirtschaftungskosten führt im Zinshaus zu höheren Reinerträgen, die dementsprechend den Wert des Zinshauses erhöhen. Dazu gehört die Möglichkeit einer Mietzinssteigerung durch die Einsparung von umlagefähigen Betriebskosten.

Allgemein kann für Grund und Boden sowie für Wohnraum eine Wertsteigerung möglich sein.

12 Fazit und Ausblick

Zu den Zeiten der Niedrigzins Politik stiegen in den letzten Jahren die Immobilienpreise sehr stark an, sodass sich die Kaufpreise in einigen Regionen weit über dem 30fachen der jährlichen Mieteinnahmen für diesen Gebäudetyp befinden. Wie der Name schon impliziert ist der Zweck des Immobilientyps Wohnraum gegen Mietzinsen bereit zu stellen. Das heißt, dass ein gewisser Mietzins zur Finanzierung des Wohnungszwecks verlangt werden muss.

Hohe Instandhaltungskosten sowie die steigenden Kaufpreise für den Erwerb von zu vermietenden Wohnraum bringen Zinshauseigentümer in eine kritische Lage. Die gesetzlich regulierten Mietzinse reichen bei älteren Mietverträgen in einigen Fällen kaum noch aus um die die Bausubstanz zu erhalten. Bei neueren Mietverträgen nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) ist der gesetzliche Mietzins oft zu niedrig, um das Gebäude bzw. die Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren.

Einerseits ist der Gebäudetyp für Investoren wegen dem guten Image, der meist guten Lage und aus Gründen der Werthaltigkeit sehr attraktiv. Andererseits sind nach aktuellen gesetzlichen Mietzinsregularien die laut dem Mietrechtsgesetz für Altbauten greifen, kaum noch Ankäufe, Modernisierungen oder größere Instandhaltungen frei zu finanzieren. Mit staatlichen Förderungen lohnt es sich für kapitalstarke Anleger jedoch langfristig mit Hilfe von Sanierungsförderungen in Zinshäuser zu sanieren, um am Ende der Förderdauer mit einer marktgerechten Vermietung zu wirtschaften.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) treibt die Zinshausbesitzer in besonders streng regulierten Wohnungsmärkten wie z.B. in Wien zur Überschreitung der vorgegebenen maximal zulässigen Mietzinse. Die rechtlichen Spielräume zur Umlage der Modernisierungskosten auf den Mietzins bei einem frei finanzierten Zinshaus sind sehr gering und ermöglichen es dem Investor nicht kostendeckend bzw. gewinnbringend zu vermieten.

Die strikten Regelungen des MRG beeinflussen maßgebend die Investitionsfreudigkeit einen hochwertigen Wohnraum in bestehenden Altbauten zu schaffen, mit der Ausnahme von hochwertigen Dachgeschossausbauten, da in diesen ein freier marktgerechter Mietzins vereinbart werden kann.

Durch ein transparenteres Mietrechtsgesetz insbesondere zu den Bestimmungen der Mietzinshöhe wäre es möglich Investitionen in gründerzeitliche Zinshäuser zu fördern und das Aussterben der klassischen Mietzinshäuser in Form von Abverkauf von Eigentumswohnungen zu verhindern.

Dafür ist eine höhere Rechtssicherheit für Immobilienbesitzer von MRG Objekten notwendig, um Leerstand bzw. Abverkauf aus Angst vor Mietern im Eigentum zu vermeiden

Um Investitionsanreize in die gründerzeitlichen Zinshäuser zu schaffen, wäre eine erlaubte Umlage der Modernisierungskosten in Altbauten auf den Mietzins ein passendes Instrument. Dies führt in Deutschland zu Investitionsfreudigkeit in Altbauten und zum Erhalt der Gebäude.

Diese Art von Maßnahmen kann dazu führen, dass sich die Sanierungen in Zinshäuser wieder lohnen und der Abriss dieses Gebäudetyps verhindert wird.

Hinsichtlich des Bausubstanzrisikos können genauere Analysen von durchgeführten umfassenden Sanierungen an Zinshäusern, die Sanierungskosten und damit das Investitionsvolumen in Zukunft genauer abgeschätzt werden. Dies wäre durch die Untersuchung von eingereichten Baukosten im Rahmen von Zinshaus Sanierungsförderungen möglich.

13 Literaturverzeichnis

- Bienert, Sven* [2014]: Ertragswertverfahren, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.), 2014.
- Funk, Magarete/Ressler, Sonja/Stocker, Gerald* [2014]: Sachwertverfahren, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.), 2014.
- Funk, Margret/Malloth, Thomas/Stocker, Gerald* [2014]: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.), 2014.
- Malloth, Thomas/Stocker, Gerald* [2014]: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in: *Sven Bienert/Margret Funk* (Hrsg.), 2014.
- Der Rustler 6. 6. Aufl. Wien. Rustler Gruppe, 2015.
- BAUERNFEIND, S.: Vorsorgewohnungen. 2. Aufl. Wien. Manz, 2012.
- BIELEFELD, B; WIRTHS, M.: Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand. Wiesbaden. Vieweg+Teubner Verlag / GWV Fachverlage GmbH Wiesbaden, 2010.
- BOBEK, H; LICHTENBERGER, E.: Wien. 2. Aufl. Wien u.a. Böhlau, 1978.
- DIRNBACHER, W; HEINDL, P; RUSTLER, P.: Der Richtwertmietzins. Wien. ÖVI: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, 1994.
- KARAUSCHEK, E.-R; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. 2. Aufl. Wien. Linde, 2014.
- KOFNER, S.: Investitionsrechnung für Immobilien. 4. Auflage. Freiburg im Breisgau. Haufe-Lexware, 2016.
- KOTHBAUER, C; MALLOTH, T.: Bürgerliches Recht - Mietrecht. 2., Aufl., Stand. Wien. LexisNexis ARD ORAC, 2012.
- KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7., Aufl. Wien. MANZ Verlag Wien, 2016.
- MURFELD, E.: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft. München. Haufe Lexware, 2015.
- NEDDERMANN, R.: Kostenermittlung im Altbau. 3., neubearb. und erw. Aufl. München. Werner, 2005.
- Peter Holzner; Ulrich Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken...
- PICHLMAIR, M.: Miete, Lage, Preisdiktat. Peter Lang D, 2013.
- PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. Graz. Verl. d. Techn. Univ. Graz, 2014.
- POTYKA, H; ZABRANA, R.: Pflegefall Althaus. Wien. Picus-Verl., 1985.

- REITHOFER, M; STOCKER, G.: Residualwertverfahren, 2016.
- RICHTER, D; ROLLETT, H.: Mietrecht in der Praxis. Stand März 2017, 2017.
- SCHMITZ, H. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Baukosten. 22. neu bearb. Aufl., Stand: 2014/2015. Essen. Wingen Verl. für Wirtschaft und Verwaltung, 2015.
- SEISER, F. J; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 2. Aufl. Graz. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2014.
- BIENERT, S; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 3., aktual. u. erw. Aufl. Wien. ÖVI Immobilienakad, 2014.
- FUNK, M.: Immobilien-Lexikon Österreich. Wien. Ed. ÖVI Immobilienakad, 2003.
- SCHULTE, K.-W. et al.: Buch mit mehr als 3 Autoren: Handbuch Immobilien-Investition. 2., vollst. überarb. Aufl. Köln. Immobilien Informationsverl., 2005.
- TEUFELSDORFER, H.: Handbuch Immobilientransaktionen. Stand: September 2012. Wien. Linde, 2013.
- § 1 RichtWG (1)
- § 16 MRG Abs. 2 (07.08.17)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) § 26 Verwaltungskosten
62. Kundmachung: Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz [2017] (2017)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Anlage 3 WertR 2006) (31.07.17)
- Bebauungsdichteverordnung 1993, §3 Überschreitung (02.08.17)
- Dominik Ulrich: Das Wiener Gründerzeit-Zinshaus Im Wandel der Zeit. Masterarbeit. Wiener Neustadt, 2011.
- FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. Fachhochschule Wiener Neustadt, 2011.
- GALL, S.: Management und Controlling von Büroimmobilien aus Investorensicht. Diplomarbeit
- GÖDEL, K.: Besonderheiten der technischen Due Diligence bei Wiener Gründerzeithäusern. Masterarbeit. Wiener Neustadt. Fachhochschule Wiener Neustadt, 2016.
- JANECEK, M. Mag. (FH): Zinshaus contra Neubauimmobilie. Master Thesis, 2012.

LINDNER, A.: Gründerzeitliche Bausubstanz - Eine quantitative Analyse von Schadenshäufigkeiten und Sanierungskosten. Diplomarbeit, 2017.

LINDNER, A; SCHERER, F.: Expertenbefragung zur Häufigkeit von Bauteilschäden an städtischen Gründerzeitgebäuden

MAUERHOFER, G. Univ.-Prof. Mag. DDipl.-Ing. Dr.: Projektentwicklung. Skriptum. TU Graz

OFI; TU Wien: Forschungsprojekt „Zukunftssicheres Bauen“

SANCHEZ DE LA CERDA, C. Dipl.-Ing., BSc (WU): Restnutzungsdauer von Wiener Gründerzeithäusern und ihre Bedeutung im Ertragswertverfahren - Bautechnische Maßnahmen zur Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. TU Wien, 2018.

STOCK, A.: Risikomanagement im Rahmen des Immobilien-Portfoliomanagements institutioneller Investoren. Hochschulschrift. Regensburg. Universität Regensburg, 2009.

STOCKER, G.: Die Berücksichtigung mietrechtlicher Besonderheiten bei der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. Fachhochschule Wiener Neustadt, 2010.

WIMMESBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten, 2017.

Baufinanzierung und Zinsentwicklung: Den richtigen Zeitpunkt für einen Kredit finden - Finanztip. <http://www.finanztip.de/baufinanzierung/zinsprognose/> (04.08.17).

Baupreisindex - BKI. <http://www.bki.de/baupreisindex.html> (03.08.17).

BMF - Absetzung für Abnutzung bei Vermietung und Verpachtung. <https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/vermietung-verpachtung/absetzung-fuer-abnutzung-bei-vuv.html> (21.08.17).

Renditen mit Stil: Dachboden-Ausbau macht Immobilien-Investments lukrativ. <https://www.trend.at/leben/wohnen/renditen-stil-dachboden-ausbau-immobilien-investments-372974> (26.07.17).

Was ist ein Zinshaus | Immomarie. <https://www.immomarie.at/immomarie-news/was-ist-ein-zinshaus> (2018-04-26).

Graz-Elisabethstraße29-StadtpalaisKottulinsky.JPG (JPEG-Grafik, 3264 x 2448 Pixel) - Skaliert (39%) [2012] 2012-03-13. <http://deacademic.com/pictures/dewiki/71/Graz-Elisabethstra%C3%9Fe29-StadtpalaisKottulinsky.JPG> (2018-05-12).

Graz-Elisabethstraße30-EhemaligesStadtpalaisMayr-Melnhof-LiteraturhausGraz.JPG (JPEG-Grafik, 1024 x 768 Pixel) [2012] 2012-03-13. <http://deacademic.com/pictures/dewiki/71/Graz-Elisabethstra%C3%9Fe30-EhemaligesStadtpalaisMayr-Melnhof-Literaturhaus-Graz.JPG> (2018-05-12).

p1030985.jpg (JPEG-Grafik, 3264 × 2448 Pixel) - Skaliert (39%) [2012] 2012-03-22. <https://denkmalaktiv.files.wordpress.com/2012/03/p1030985.jpg> (2018-05-12).

Mietskaserne [2015] 2015-04-30. <http://deacademic.com/dic.nsf/dewiki/955733> (2018-05-12).

Amt der steiermärkischen Landesregierung: Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung 2016. <http://www.wohnbau.steiermark.at/>. Datum des Zugriffs: 03.08.17.

BauNetz Media GmbH: Baualterstufe der Gründerzeit/Jahrhundertwende. <https://www.baunetzwissen.de/altbau/fachwissen/baualterstufen/baualterstufe-gruenderzeit-jahrhundertwende-148198>. Datum des Zugriffs: 22.02.17.

Bundeskanzleramt Österreich: RIS - Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 27.07.2017. <https://www.ris.bka.gv.at>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz: § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 01.08.17. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html. Datum des Zugriffs: 01.08.17.

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus: Lärmkarten. <http://maps.laerminfo.at>. Datum des Zugriffs: 20.05.2018.

DER STANDARD: Die aktuellen Immobilienpreise für Steiermark. <https://immopreise.at/Steiermark/Wohnung>. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

EHRMANN, B. Dipl.-Bauing.: Due Diligence: Immobilienbewertung/-Gutachten. <http://www.bau-sach-verstand.eu/de/due-diligence/>. Datum des Zugriffs: 17.08.2017.

Franziska Zoidl: Zu hohe Miete im Altbau: Abwarten und Miete checken. <https://derstandard.at/2000055149370/Zu-hohe-Miete-im-Altbau-Abwarten-und-Miete-checken>. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

GRAZ, S. D. L; Graz-Stadtvermessungsamt: Online Karte: Schutzzonen - Stadtportal der Landeshauptstadt Graz. https://www.graz.at/cms/beitrag/10295926/8115447/Online_Karte_Schutzzonen.html. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

GRAZ, S. D. L; KONRAD, O.: 4.0 Flächenwidmungsplan - Stadtportal der Landeshauptstadt Graz. <https://www.graz.at/cms/beitrag/10084441/7758072/Flaechenwidmungsplan.html>. Datum des Zugriffs: 11.08.2018.

H, S. V. M. B.: Das Haus mit dem gewissen Zins. <https://derstandard.at/2000055173123/Das-Haus-mit-dem-gewissen-Zins>. Datum des Zugriffs: 18.08.2018.

HÖLLER, C.: Richter schützen Wiener „Mietadel“ 2017-07-20. <https://die-presse.com/home/wirtschaft/economist/5255111/Richter-schuetzen-Wiener-Mietadel>. Datum des Zugriffs: 24.08.2018.

KHOSRAVI, F. Dipl.-Ing.: Altbau, Merkmale und Schäden. <https://www.altbau-gutachten.de/2013/02/12/altbau-merkmale-und-sch%C3%A4den/>. Datum des Zugriffs: 25.05.2018.

Konsumentenfragen.at: Mietzins. http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/Themen/Wohnen/Mietzins. Datum des Zugriffs: 10.08.17.

KOTHBAUER, C.: Neue mietrechtliche Richtwerte ab 1. April 2017. <http://www.immoplex.at/upload/14742678-170401-Neue-mietrechtliche-Richtwerte.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

Parkstraße 9 Baugeschichte. http://www.grazwiki.at/Parkstra%C3%9Fe_9 (01.08.17).

Magistrat Graz - Präsidiabteilung: Bevölkerungsprognose 2015 - 2034 für die Landeshauptstadt Graz. http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2015_2034.pdf. Datum des Zugriffs: 06.09.17.

MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Maximal mögliche Lagezuschläge in Wien. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>. Datum des Zugriffs: 15.05.2018.

MAGSTRATSABTEILUNG 25, M. D. S. W.: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG 2017. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

Notar.at: Beglaubigungsgebühren ab 1.10.2013. <http://www.fuchs-reim.at/beglaubigungsgebuehren2013.PDF>. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

Der Grazer Zinshausmarkt. <https://www.hudej.com/zinshaus-graz> (2018-04-17).

Miete Runter. <http://www.mieterunter.at/> (25.02.18).

OeNB: Immobilienpreisindex - Oesterreichische Nationalbank (OeNB) 04.08.17. <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html>. Datum des Zugriffs: 04.08.17.

Republik Österreich: Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420007.html>. Datum des Zugriffs: 21.08.2018.

Republik Österreich: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html>. Datum des Zugriffs: 02.08.17.

RIS - Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz: Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166&ShowPrintPreview=True>. Datum des Zugriffs: 07.08.17.

STEIERMARK, K.-L; KULTUR, A.: Gesetzliche Grundlagen. <http://www.kultur.steiermark.at/cms/ziel/129286739/DE/>. Datum des Zugriffs: 19.05.2018.

TSCHAMER, M.: Mietrecht für Mieter 2015. <https://media.arbeiterkammer.at/kaernten/Broschueren/Konsument/Mietrecht.pdf>. Datum des Zugriffs: 27.07.2017.

WKO: Die Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen. https://www.wko.at/service/steuern/est-koest_DieBesteuerungvonprivatenImmobilienverkaeufen.pdf. Datum des Zugriffs: 27.07.17.

WKO: Abgaben & Steuern 2017. Datum des Zugriffs: 25.02.18.

Wohnfonds Wien: Erstinformation Sockelsanierung 2018. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_sos.pdf. Datum des Zugriffs: 13.05.2018.

Petra Fortmüller: Dachgeschossausbau in der Grazer Altstadt „Zahlt es sich denn wirklich aus?“. TU Graz

ANDREA KUNNERT, J. B.: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik/2012.

BAUMGARTNER, J.: Die Mietpreisentwicklung in Österreich. In: WIFO Monatsberichte, 7/2013

Die Mietervereinigung: Betriebskostenspiegel 2014

EDLAUER, G; MUHR, H; REINBERG, M.: Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren

EHL Immobilien GmbH: Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017

GERHARD, S.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten

GRÜCK, P. B. I.: Bewertung alter Bauobjekte. In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, HEFT 1/2010

Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE

KOTHBAUER, M.: Neue mietrechtliche Kategoriebeträge ab 1. Februar 2018. In: Sonderausgabe 20. Dezember 2017

Marco Lukesch: Einfluss auf die Rendite von Zinshäusern/2006.

NEUMEISTER, N.: Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien

OIB aktuell - Fachmagazin für Baurecht und Technik: Zielkonflikt Denkmalschutz versus bautechnische Anforderungen, 03_2015

Otto Immobilien GmbH: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/2018.

POGGENSEE, K.: Investitionsrechnung

RIEF-HAUSER, I. Bakk.rer.soc.oec: Die Entwicklung des mietrechtskonformen Mietzinses

Mag. ROBERT WEGERER; Ing. Dkfm. PETER STEPPAN: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, 3/2012.

SAMMER, K.: Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden. In: Berichte aus Energie- und Umweltforschung, 1d/2013

STABENHEIMER, J.: Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen. In: Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, Heft 3/1994.

STATISTIK AUSTRIA: WOHNEN 2016